

جامعة محمد الصديق بن يحيى جيجل

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



العنوان:

البناء الفوضوي ودور الإدارة في الحد منه

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون العام

تخصص قانون عام داخلي

تحت إشراف الأستاذ

من إعداد الطالبين

بولعراوي الصادق

مساسط مسعد

ديب ناصر

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة	الجامعة
بن بخمة جمال	أستاذ مساعد أ	رئيسا	جامعة جيجل
بولعراوي الصادق	أستاذ محاضر ب	مشرفا ومقررار	جامعة جيجل
حايد فاطمة	أستاذ مساعد أ	ممتحنا	جامعة جيجل

السنة الجامعية 2017-2018

شكر و عرفان

الشكر الأول للذي علمني بالقلم علم الإنسان ما لم يعلم ونحمد

سبحانه على إيمانه لي في إتمام هذه المذكرة

وأتقدم بجزيل الشكر إلى أستاذي المشرف الأستاذ المحترم

بولعراوي الصادق

الذي لم يبخل علينا بإرشاداته وتوجيهاته القيمة

كما لا أنسى أن أتقدم بالشكر لكل من ساعدني في إنجاز هذه

المذكرة من قريب أو بعيد

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى السادة الأساتذة أعضاء لجنة

المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة.

كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر إلى كل من أساتذة وموظفي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مسعد + ناصر

قائمة المختصرات

ج ر ج ج: جريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

ص: صفحة

ص ص: من صفحة إلى صفحة

ط: طبعة.

د س: دون سنة نشر.

مفصلة

إن المدينة في الجزائر ليست ظاهرة عمرانية وليدة الساعة، بل هي قديمة قدم حضارة البحر الأبيض المتوسط، فقد ساهمت مختلف الأجناس البشرية التي تعاقبت على الجزائر وتركت بصمات واضحة للعيان في التراث العمراني الجزائري، لقد انتعشت شبكة المدن الجزائرية مع الفتوحات الإسلامية مستمدة المادية العمرانية واللامادية الإنسانية من الشريعة الإسلامية السمحاء، وازداد هذا الانتعاش خلال حقبة الأتراك، حيث أصبحت بعض مدن الجزائر لا تقل أهمية عن باقي المدن في العالم آنذاك، كما ساهم الفرنسيون في تنمية الهيكلة الحضرية بوضعهم مخططات لمختلف المدن الجزائرية بغرض تنظيم وتوسيع العمران، ومن جهة الدولة الجزائرية المستقلة قد أثرت المدن الصغيرة والكبيرة بمناطق سكنية حضرية تتضمن مليون سكن جماعي على النمط العمودي وبتجزئات عقارية تتضمن مليون ونصف قطعة أرض للبناء الذاتي على النمط الأفقي.

لكن للأسف أصبحت المدينة الجزائرية سواء كانت صغيرة أو متوسطة أو متروبولية تعاني من آفة البناء الفوضوي الذي يمتد وينتشر في أحيائها كالفطريات يشد عليها الخناق ويمنعها من النمو والتوسع بطريقة عادية وسليمة.

وإذا كان المبدأ السائد في كل الشرائع أن الإنسان حر في ملكيته ليمارس عليها ما يشاء من التصرفات إشباعا لحاجاتها غير أن التسليم بهذا المبدأ العام يجعل الفرد يتحسر بصورة أو بأخرى في استعمال حقه في القيام بمختلف الأنشطة للبناء على ملكيته، دون اعتبار ما يترتب عن هذه الأنشطة، فتغلب مصلحته الشخصية على حساب المصلحة العامة العمرانية التي تتطلب تناسقا وتجانسا في البنايات المنجزة، وبغية خلق التوازن بين المصلحتين أصدرت السلطات ترسانة قانونية، حيث أن لبناء أو تعديل أو هدم في المحيط العمراني أو المنطقة العمرانية الجديدة، يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع مضبوطة بقواعد تنظيمية، أهمها على المستوى المحلي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك مخطط شغل الأراضي، لتأتي بعد ذلك

عملية البناء مع ما يتبعها من رخص وشهادات عمرانية في شكل قرارات إدارية تصدرها الجهات المختصة كل هذا بغرض إقامة عمران نظامي ومخطط في إطار التنمية المستدامة.

-البناء الفوضوي آفة سرطانية تضر المجتمع وتهدد مقوماته والسبيل الوحيد للحد منه تدخل الإدارة من خلال إصدار أدوات التعمير المتمثلة أساسا في المخططات كالقرارات الفردية المتمثلة أساسا في الرخص والشهادات العمرانية، إلى جانب دورها الرقابي.

- إبراز مكان ومنابع النقص في ظل الحالة التي يعرفها العمران في بلادنا، وهذا راجع إلى الفرد الذي غلب مصلحته الشخصية وتمرد على الدولة وقوانينها، وإثر البناء دون قيد اشترط على ملكيتها الخاصة؟ أما إلى الجانب التشريعي مع العلم أن المشرع أصدر مجموعة كبيرة من القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير، أم إلى جانب الإدارة؟ التي منحت لها هذه الآليات القانونية من أجل عملية التهيئة والتعمير، حيث أن المشرع الجزائري منح صلاحيات واسعة للجماعات المحلية في ميدان التهيئة والتعمير.

نظرا لأهمية الموضوع في المجال النظري والعلمي، فقد اخترت البحث والتقيب فيه دون غيره من المواضيع الأخرى لأسباب موضوعية أكثر منها ذاتية.

- موضوع البناء الفوضوي موضوع لا تكاد أعمدة الصحف اليومية تخلو منه.

- التعريف بالدور التي لعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة والتعمير لا سيما أن كمية النصوص القانونية الصادرة في هذا الإطار معتبرة العدد، ومعرفة حجم الدور الذي تلعبه الإدارات المختصة في مجال العمران في تطبيق النصوص المنظمة له مع محاولة معرفة أين يكمن الخلل من الجانبين سواء من الجانب النصوص التشريعية أم عدم كفاءة الإدارة وتراخيها عن القيام بدورها الذي حدده لها القانون.

لقد تم الإطلاع على مجموعة من الأطروحات والرسائل الجامعية كدراسات سابقة، والغاية من توظيف هذه الدراسات تجميع أعمال البحث في أطر متكاملة، فكل المحاولات

والجهود سلطت الضوء للكشف على جزء من الظاهرة المدروسة، فهناك من تناولت الإطار القانوني للتعجير، لا سيما الرفض والشهادات العمرانية، خاصة رخصة البناء التي حظيت بكم هائل من الدراسة، ومن بين الدراسات التي تطرقت لهذا الموضوع أطروحة دكتوراه ل: لعويجي عبد الله الذي تناول الموضوع بحد ذاته تحت عنوان "التعجير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه".

مذكرة ماجستير بعنوان "الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ل: كمال تكواشت.

- دراسة وتحليل النصوص القانونية للوقوف على الإيجاب والنقص في مجمل النصوص القانونية المنظمة للعمران في الجزائر مع إبراز الآليات التي تمتلكها الإدارة في مجال التهيئة والتعجير.

- تقييم دور الإدارة في مكافحة التعجير غير القانوني، خاصة في ظل الوسائل الممنوحة لها من أجل تنظيم عملية العمران، وتحسين المظهر الجمالي لتجمعات السكان.

- إبراز مدى فعالية النصوص القانونية التي شرعها المشرع من أجل تنظيم البنيات والتجمعات السكانية والمدن وكذا التعريف بإجراءات البناء القانونية ودوره في التنمية المدن الجزائرية والمحافظة على البيئة.

ومن هنا تتضح الإشكالية التي سنحاول الإجابة عنها وهي:

ما هو دور الإدارة في تطبيق النصوص القانونية في النسيج العمراني للحد من البناء الفوضوي؟

سنحاول الإجابة على هذه الإشكالية من خلال خطة تحليلية تتضمن فصلين ارتأينا أن يكون الفصل الأول الإطار المفاهيمي للبناء الفوضوي وتطرقنا في الفصل الثاني إلى الوسائل القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي.

قصد الإحاطة والإلمام بأهم أبعاد ومضامين الدراسة وبغية الإجابة على التساؤلات المطروحة تم الاعتماد على المناهج التالية: التاريخي، الوصفي، التحليلي.

فالأول يظهر عند تناول تطور البناء الفوضوي، وأهم القوانين المنظمة لعملية التعمير خاصة في ظل تعدد القوانين والتعديلات التي لحقتها، أما المنهج الوصفي يظهر عند التعريف بجوانب الظاهرة بالاعتماد على الدراسات السابقة التي تناولت بالدراسة العمران والرخص والشهادات العمرانية والبناء الفوضوي، أما التحليلي فيظهر من خلال تحليل المواد والنصوص القانونية العديدة التي سنعتمد عليها في هذه الدراسة.

الفصل الأول:

مفهوم البناء الفوضوي

إن البناء الفوضوي ظاهرة معقدة ومتعددة الجوانب، سياسية، قانونية واجتماعية وثقافية وتقنية، منتشرة بصورة مخيفة في مجتمعنا، ولقد تظن المشرع الجزائري إلى تطور ونمو وانتشار ظاهرة البناء الفوضوي في مدننا بمعدلات جد مرتفعة وبالتالي عدم قدرة المشرع الجزائري على تجاهل مثل هذه الظاهرة، وبموجب القوانين الصادرة لسنة 1990 أولها قانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري¹، والثاني رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير²، وعليه فإن علينا دراسة وتحليل هذه الظاهرة قصد الوصول إلى مفهوم شامل للبناء الفوضوي من خلال التطرق إلى تعريف البناء الفوضوي وأنواعه في (المبحث الأول) وخصائصه المميزة في (المبحث الثاني) ثم وأخيرا نتكلم على أسباب البناء الفوضوي وآثاره (المبحث الثالث)

¹ قانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 50، الصادرة في 19-11-1990.

² قانون رقم 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة في 1990/12/02.

المبحث الأول:

تعريف البناء الفوضوي وأنواعه

يعد مصطلح البناء الفوضوي من المصطلحات الحديثة، التي طفت على ساحة الاستعمال والاستخدام بشكل واسع، وذلك عندما يتعلق الأمر بالبناءات التي تتنافى مع المقاييس العمرانية والجمال البيئي¹، وبالتالي لا بد علينا إعطاء تعريف لهذا المصطلح الذي طفى إلى الواجهة (المطلب الأول) ثم ذكر أنواعه المتنوعة (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

تعريف البناء الفوضوي

نظرا لتعدد تسميات البناء الفوضوي، إلا أن مصطلح البناء الفوضوي يعد الأكثر شيوعا والأكثر شمولاً من التسميات الأخرى، لكن قصد الوصول إلى تعريف مضبوط للبناء الفوضوي لا بد من التطرق إلى مختلف التسميات التي جاءت معبرة عنه وإلى التعريفات المعاجم والفقهاء المتعلقة به أيضا.

الفرع الأول:

التسميات المختلفة للبناء الفوضوي

لقد برزت تسميات عديدة لمفهوم البناء الفوضوي، وأكثر الأسماء شيوعا هي: البناءات المتدهورة، الأحياء القصديرية، الأحياء الفقيرة، البناء السري، والبناء الغير القانوني،... إلخ²

كما توجد تسميات عدة مستعملة في اللغة الفرنسية منها:

¹ كمال تكراشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة باتنة 2008-2009، ص 6.

² بوجمعة خلف الله، العمران والمدينة، عين مليلة، الجزائر، 2005، ص 117.

- البناءات غير الشرعية «Construction illicites»

- البناءات المهمشة «Construction marginales»

- البناءات غير مخططة «Construction non-planifier»

- البناءات الفوضوية «Construction anarchiques»¹

وفي نفس المقام هناك بعض التسميات المشاعة في اللغة الإنجليزية منها:

- المنطقة الموبوءة «blighted area»

- المنطقة المتدهورة «detrorated area»

- المنطقة الفقيرة «busters area»²

وبالرجوع إلى القانون الجزائري وبالضبط إلى قوانين البناء والتعمير في بعدها الزمني، لا نجد أي نص تشريعي أو تنظيمي يتطرق إلى مصطلح البناء الفوضوي بأي تسمية تذكر إلا ما تم ذكره في التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت سنة 1985 والتي جاءت بعنوان معالجة البناء غير المشروع والتي تبين مختلف أنماط البناء الغير القانوني وآلية تسويته، إذ أنه قد تم توظيف تسمية البناء غير مشروع تعبيرا عن البناء الفوضوي.

ونظرا للاستعمال الأكثر شيوعا وأكثر تداولاً في الحياة العملية، سواء في مجال وسائل الإعلام والاتصال، أو في عالم الممارسة الإدارية اليومية، أو في الخطاب السياسي الرسمي هو تسمية البناء الفوضوي.³

¹ Brahim Bellaadi: le Bidon ville: histoire d'un concept, revue des science humaines, Algérie/Novembre 2001, p 212. (نقلا تكواشت كمال ، المرجع السابق، ص 6)

² - احمد بودراع، التطور الحضري والمناطق الحضرية المتخلفة بالمدن، الجزائر، 2001، ص 13.

³ - كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 7.

ما نلاحظه أن رغم وجود عدة تسميات مختلفة للبناء الفوضوي إلا أنه يمكننا القول من خلال ما ذكر سابقا أن التسمية الأكثر شمولا والأكثر شيوعا هي تسمية البناء الفوضوي فهي تسمية مست جميع أبعاد ومعاني التسميات الأخرى.

الفرع الثاني:

تعريفات المعاجم للبناء الفوضوي

- لقد تطرقت الموسوعة الكبيرة لاروس إلى تعريف البناء الفوضوي كالتالي: "إن تسمية البناء القصديري هو تسمية خاصة بنمط معين من البناءات تتواجد في أحياء حضرية للكثير من الأمم المهمة بشمال إفريقيا فهي عبارة عن أكواخ أنجزت بمواد مسترجعة، وبالأخص منها المعدنية المتأتية من الهياكل القديمة Les bidons

وهذه الأكواخ تتكدس في تجمعات سكنية تضم سكان بدو نازحين من الريف بفعل البطالة والمجاعة ويتربون فرص عمل في المدينة"¹

واحتلوا مجالا لا يستهان به من المدينة وغالبا ما يكون هذا المجال عبارة عن مناطق معرضة للفيضانات أو أنها عبارة عن منحدرات، وقد بنيت هذه المباني بمواد تحصلوا عليها عبارة عن صفائح من القصدير أو القش، وتفتقر تماما إلى أبسط الشروط الصحية كما تعكس صورة حقيقية عن فقر المساكن الريفية التي جاؤوا منها.

نلاحظ أن هذا العالم قد تطرق إلى:

- تسمية هذا النوع من البناءات بتسمية السكن الفوضوي بغرض تمييزه عن باقي السكنات خاصة المخطط القانوني منها، وبالتالي يمكننا أن أصل التسمية البناء الفوضوي تسمية فرنسية.

¹ Dictionnaire encyclopédique, grand usuel Larousse en 5 volume, 7904 pages, édition mise en jour au 30 juin 1986, Larousse-Bodas, 1997, France, P 123. (أنظر كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 7).

- تركيزه على بلدان النامية أو العالم الثالث في انتشار ظاهرة البناء الفوضوي.
- ذكره العامل الاجتماعي لهؤلاء السكان سكان البيوت الفوضوية من خلال طرحه مسألة الفقر والبطالة لدى هؤلاء.

- وصفه لموقع هذه البناءات بالغير الملائم والخطير لإقامة السكن عليها نظرا لتعرضها للكوارث الطبيعية مثل الفيضانات.

من خلال هذا التعريف نرى أنه يزعم أن منشأ ظاهرة البناء الفوضوي ترجع إلى أمم شمال إفريقيا، مع إعطاء وصف تقني لهذه البناءات أي المواد المستعملة في تشييد هذه البناءات التي تتكون من مواد مسترجعة، وذكره أن أهم أسباب هذه الظاهرة هي الأسباب الاجتماعية والاقتصادية مثل البطالة والفقر والنزوح الريفي.

- موسوعة فيبي التي أعطت تعريف خاص بها كالتالي:

«أن البناء القصديري هو عبارة عن سكن هش أنجز عن طريق مواد تشكل أساسا من بقايا أجزاء الدلاء bidons والمتحصل عليها بالقرب من حواف بعض المدن الصناعية»¹.

ما نلاحظه من خلال هذا التعريف أنه قد ركز على الجانب التقني في تعريفه للبناء الفوضوي وذلك من خلال ذكر المكونات الأساسية لهذا البناء القصديري.

الفرع الثالث:

التعريفات الفقهية

في إطار دراستنا قمنا بالاستعانة بالتعريفات التي وضعها فقهاء علم الاجتماع والجغرافيا:

¹ Dictionnaire Encyclopédique, Dictionnaire Guillet de la langue Française Edition Guillet, 11 Boulevard de Sébastopol, 75001-Paris France, P 96. (انظر: كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 7).

- تعريف PIERRE George¹: «بأن هذا الاسم قد استعمله الباحثون لتمييز السكن الفوضوي الذي وجد نتيجة تكديس السكان في المدن الكبرى التابعة للبلدان الأقل نمواً، هؤلاء السكان ليست لهم موارد رزق، جاؤوا من الضواحي»

- أخيراً ذكره الجانب التقني لهذه المساكن الفوضوية بأنها تتكون من بقايا مواد تخزين والموانئ وقمامة المصانع.

* تعريف الكاتب فاروق بن عطية²: «إن الحي الفوضوي هو ذلك الحي المعزول في ضواحي المدن الكبرى، أقيم فوق أرضية اختيرت خصيصاً على أساس التخفي وعدم الظهور وليس على أساس امتيازاتها العمرانية، يتشكل هذا الحي من سكنات هشة أو "برارك" منجزة من لوائح خشبية، وصفائح حديدية، محرومة من المياه الشروب والكهرباء وغاز المدينة، والصرف الصحي، والطرق المعبدة، ولا يتواجد في دائرة التسيير أو اهتمامات الجماعات المحلية»

من خلال هذا التعريف نلاحظ أنه تطرق إلى:

- مثل هذه الأحياء الفوضوية تقوم على مشارف المدن الكبرى وبالذات تكون في مواقع شبه متخفية ومعزولة عن الأحياء الحضرية.

¹ هو باحث فرنسي مختص في علم الجغرافيا، له كتابات حول التوسع العمراني لمدن دول المغرب العربي، انظر: كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 8.

2 Farouk Benatia, agrégat au cité, S N E D, Algérie 1980, P 77

(نقلاً: كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 7).

- ذكره للوصف التقني لمثل هذه البناءات والسكنات في هذه الأحياء الفوضوية أنها متكونة من صفائح حديدية ولوائح هشة.
- أن هذه الأحياء محرومة من أبسط منافع واحتياجات اليومية للحياة مثل أنها غير متصلة بشبكة توزيع مياه الشرب والكهرباء وقنوات الصرف الصحي... إلخ.
- مثل هذه الأحياء تكون خارج إطار اهتمام وانشغال المجلس الشعبي البلدي ومسؤولية الإدارة.

الفرع الرابع:

التعريف الإجرائي للبناء الفوضوي

نلاحظ أن جميع التعريفات المذكورة سلفا قد حصرت تعريف البناء الفوضوي أو إن صح القول أنها قد ركزت على الجانبين الاجتماعي والتقني للبناء الفوضوي دون التطرق إلى الجانب القانوني، ونظرا لعدم وجود تعريف قانوني وتعريف ينسب للاجتهاد القضائي، نحاول إعطاء تعريف إجرائي¹ لظاهرة البناء الفوضوي من الجانب القانوني، ولأن مصطلح البناء الفوضوي مصطلح مركب، سنحاول شرحه:

1- المقصود بالظاهرة: هي حادثة واقعة يمكن مشاهدتها بالعين المجردة والإحساس بوجودها وآثارها كالجريمة، وازدحام السكان.

2- المقصود بالبناء: لم يعرفه المشرع الجزائري، إلا أنه بالرجوع إلى الفقه نجد عرفه بأنه "مجموعة من المواد أيا كان نوعها، جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا، وشيئا غير هذا، شيدته يد الإنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار، وسواء أن يكون البناء معد للسكن أو

¹ التعريف الإجرائي: هو تعريف يساهم الطالب الباحث بضبط معالم موضوع البحث ورسم مساره من خلال تحديد جوانب الموضوع في ضوء الفرع العلمي المتبع وهذا بغرض تجنب التداخل واللبس في الجوانب المتعددة لدائرة البحث، انظر: كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 10.

لإيداع أشياء فالحائط المقام بين حدين والأعمدة التذكارية وما إليها من تماثيل مبنية، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء"

ومنه حتى يكون البناء بالمفهوم القانوني، يجب أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها تتشكل عن طريق خلط ومزج لمواد بناء، تندمج في الأرض وتصبح ثابتة مستقرة لا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا هدمت.¹

3- المقصود بالفوضى: يقصد بها اللاسلطة واللاقانون واللاأخلاق، أي التمرد الخطير على قواعد القانون والأخلاق السائدة في مجتمع ما، فهو اختلال النظام الناجم عن غياب السلطة أو نقص القوانين.²

4- المقصود بالبناء الفوضوي: هو البناء الذي ينجز أو قد أنجز دون احترام للقواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول والمنظمة والضابطة لنشاط أو حركة البناء والتعمير سواء بعدم الحصول على رخص البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء أو بعدم الالتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال أو عدم الإمكانية القانونية الحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال.³

المطلب الثاني:

أنواع البناء الفوضوي

من خلال التعريف الإجرائي للبناء الفوضوي، نستنتج أن القاسم المشترك بين البناءات الفوضوية هو مخالفتها لقواعد قانون التهيئة والتعمير، لكن هذا يمنع من وجود تباين وتمايز بين البناءات الفوضوية وخاصة من حيث مدى توافر الشروط التقنية المطلوبة في إنجازها

¹ السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج8، لبنان، ط3، 1998، ص 24.

² أندريه لالاند، تعريب أحمد خليل، موسوعة لالاند الفلسفية، المجلد الأول A-G، المجلد الثاني H-Q، المجلد الثالث R-Z، منشورات عويدات (انظر: كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 11).

³ كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 11.

وعليه تقسم البناءات الفوضوية إلى: بناءات فوضوية صلبة (الفرع الأول) وبنائات فوضوية قصديرية (الفرع الثاني)، بالإضافة لقانون 08-15¹ الذي قسم مجموعة البنايات غير القانونية والتي يمكن أن تخضع لأحكامه وتتحصل على شهادة المطابقة إلى عدة أنواع (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

البناءات الفوضوية الصلبة

يحتل هذا النوع المرتبة الأولى في قائمة البناءات الفوضوية واقتربها من البناءات القانونية، بسبب أن: مادة جدرانها تشكل من مواد صلبة وسقفا من الخرسانة المسلحة أو القرميد.

غير أن هذا النوع من البناءات تختلف فيما بينها بحسب ما إذا أنجزت طبقا لمخطط هندسي معد لهذا الغرض أم لا؟

وعلى أساس وجود المخطط الهندسي من عدمه تتفرع البناءات الفوضوية إلى:

أولاً: البناءات الفوضوية الصلبة المخططة:

هي نوع من البناءات أنجزت طبقا لمخططات هندسية أعدت سلفا لهذا الغرض، إلا أنها تختلف من حيث مدى المصادقة على هذه المخططات من قبل المصالح التقنية المختصة طبقا لما ينص عليه القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 004 المتعلق بالتهيئة والتعمير ومرسومه التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 المحدد لكيفيات تحضير

¹ قانون رقم 08-15 ممضى في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 03 أوت 2008.

شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسلم ذلك.¹

وعلى أساس نوع المخطط المتحصل عليه يتنوع هذا النوع من البناءات إلى:

1-1-1- البناءات الفوضوية الحائزة على مخططات مصادق عليها:

ويتجسد هذا النوع من البناءات أساسا في البناءات ذات الاستعمال السكني الفردي والجماعي.²

أ- البناءات ذات الاستعمال السكن الجماعي:

تتمثل هذه البناءات في السكنات والشقق المتواجدة في العمارات، فهذه البناءات قد أنجزت ولها رخصة البناء، إلا أن بعض المستفيدين من هذه الشقق ولأسباب خاصة قاموا بإنجاز تغييرات هامة مست جدران ومنافذ الشقق بأشكال مختلفة دون الحصول المسبق على رخصة، مما يترتب عنه تشويه الواجهات العامة للعمارات.³

ب- البناءات ذات الاستعمال السكني الفردي:

هي مجموع السكنات المنجزة من التجزئات والتعاونيات العقارية المنصوص عليها في الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، وكذا بموجب القانون رقم 82-02⁵ المؤرخ في: 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء

¹ كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 13.

² بوجمعة خلف الله، العمران والمدينة، المرجع السابق، ص 97.

³ بوجمعة خلف الله، المرجع نفسه، ص 98.

⁴ أمر رقم 92/76، مؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

⁵ قانون رقم 02/82، المؤرخ في 06 فبراير 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر، ع 36، ص 255.

ورخصة تجزئة الأراضي للبناء وكذا بموجب القانون رقم 90-29¹ المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث تنص المادة 57 منه على "تشتط رخصة التجزئة لكل عملية تقسم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الأشكال والشروط والآجال التي يحددها التنظيم".

وطبقا لهذه الإحالة جاء المرسوم التنفيذي رقم 91-476² المؤرخ في: 2 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم وخص البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتقسيم ذلك، ليبين في المواد 07 إلى غاية 25 منه كيفية التحضير والتسليم لرخصة التجزئة.

1-1-2- البناءات الفوضوية الحائزة على مخططات غير مصادق عليها:

وهي تلك البناءات التابعة للإدارة أو نظارة الشؤون الدينية والمنجزة بمخططات غير مصادق عليها من قبل المصالح التقنية المختصة.³

أ- البناءات التابعة للإدارة:

وهي تلك البناءات التابعة للقطاع العام لمختلف هيئاته ومؤسساته بما فيهم إدارة البلدية، والتي هي قانونا تعند المسؤولة على الرقابة القبلية والبعدية لأشغال البناء، والتي يتم إنجازها طبقا لمخططات هندسية معمارية ومدنية معدة من قبل مكاتب دراسات مختصة دون إتمام إجراءات المصادقة عليها لدى المصالح التقنية المعنية بالأخص منها: مديرية البناء والتعمير "DUC" = "Direction d'Urbanisme et de Construction" وكذلك دون التقيد بالأحكام القانونية المتعلقة بالرقابة الإدارية، بالرغم من القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة

¹ قنون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتدعيم، ج ر، ع 53، ص 1658.

² مرسوم تنفيذي رقم 176/91، المؤرخ في: 2 ماي 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة وخص، ج ر ع 26.

³ كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 16.

والتعمير، المذكور آنفاً، جاء صريحاً في محتواه، بأن البناءات الوحيدة المعفية من الحصول مسبقاً على رخصة البناء قبل مباشرة الأشغال، هي البناءات التابعة للقطاع العسكري دون غيرها من بنايات القطاعات العمومية الأخرى.

ب/ البناءات التابعة لنظارة الشؤون الدينية:

ينطبق نفس الشيء بالنسبة للأشغال التابعة لهذا القطاع، سواء كانت لإنجاز مساجد أو ملحقات تابعة لها أو مدارس قرآنية، فهي الأخرى تتجزأ طبقاً لمخططات غير مصادق عليها وذلك اعتقاداً بأن بيوت الرحمن معفية من هذا الإجراء القانوني، لكن تتطلب بالضرورة جميع مراحل البناء مهما كان نوعها ووضعيتها وغرضها إلى: رخصة البناء والمخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصلحة التقنية، لأن ذلك يعد كآلية رقابية قبلية على مدى صحة وسلامة المشروع المراد إنجازه.¹

1-2- البناءات الفوضوية الصلبة غير المخططة:

وهي البناءات المنجزة بمواد صلبة سواء في سقفها أو جدرانها ولكن دون مخطط يبين موضع الأساسات المنجزة وترابط أجزاء الهيكل وكيفية توزيع جدران البناء ونوافذها وأبوابها، مما يصعب عملية المراقبة الميدانية والحرص على سلامة هذه البناءة.

هذا النوع من البناءات يتفرع إلى نوعين:

أ/ البناءات غير مخططة على المستوى الحضري: وهذا النوع من البناءات يشمل أساساً الأنواع التالية:

1- البناءات المشيدة في إطار تجزئات الخواص: تتم دون احترام أحكام الأمر 76-92 المتعلق بالتنظيم العقاري وأحكام القانون 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة

¹ كمال تكواشت، المرجع نفسه، ص 17.

الأراضي للبناء، وأحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 15-19¹ المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، خاصة فيما يتعلق بتقسيم أرض ملك خاص ذات مساحة كبيرة إلى قطعتين فأكثر مع تواجدها داخل المحيط أو خارجه، دون مراعاة الأحكام والتوجيهات التي تنص عليها أدوات التهيئة والتعمير، والتي تحدد الوظيفة التعميرية وغير التعميرية لمجموع أراضي البلدية أو مجموع البلديات حسب الحالة، وذلك بالشروع ببيع القطعة الأرضية بعيدا عن مرأى الإدارة بعقود عرفية ناقلة للملكية، دون الحصول المسبق على رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال، والمخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصالح المختصة، إلى جانب دفتر الشروط المتعلقة بتسيير وإدارة التجزئة.²

2- بنايات الأحياء الشعبية: تمثل مجموع البنايات التي أنجزت دون مراعاة لأحكام قانون العمران، وذلك عن طريق التفاوضي على الحصول المسبق على رخص البناء، والتي تكون مرفقة بالمخططات التقنية المصادق عليها من قبل البناء والتعمير مهما كانت نوعية الأشغال المنجزة سواء بالتمديد الأفقي ببناء مساحة أرضية مجاورة للبنائية المشيدة والقائمة أو بالتمديد العمودي بزيادة طابق إضافي أو بتغيير واجهة المبنى المغطى إلى ساحة عمومية، وطبقا لأحكام المادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا أحكام المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والسبب الغالب في عدم استخراج رخصة البناء في هذه الحالة، عدم توفر عقد الملكية أو سند قانوني آخر يثبت صحة الملكية لصاحب البناية طبقا للقوانين المنظمة للشهر العقاري من جهة والتي يشترط القانون إرفاقها بملف طلب رخصة البناء، وكذا عدم الاستفادة من أحكام

¹ مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ع 07 سنة 2002.

² لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة تلمسان، ص 25.

التعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985 والمتعلقة بكيفية معالجة البناء غير المشروع من جهة أخرى.¹

ب- البنايات غير المخططة ريفيا:

وتشمل مجموع البنايات المنجزة خارج المحيط العمراني مع مخالفتها لأحكام القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-75 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

وهذه البنايات على نوعين: بنايات منجزة للاستعمال السكني وأخرى مساعدة على الاستغلال الفلاحي:

1- البنايات المنجزة للاستعمال السكني: تمثل أهم المخالفات أساسا في عدم احترام المساحة القانونية والتي يجب أن لا تتجاوز 1/250 من مساحة الملكية إذا كانت هذه الأخيرة أقل من 5 هكتارات، كما يضاف 20 مترا مربعا لكل هكتار إذا كانت المساحة تتراوح ما بين 5 و10 هكتارات، وفي حالة تجاوزت المساحة الحد المذكور سابقا، تحسب 10 أمتار مربعة لكل هكتار، بناء على نص المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1993²، مع العلم أن المادة السابقة الذكر تطبق على المناطق التي تم فيها تحديد القوائم التقني للملكية العقارية على الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الرفيعة أو الحسنة أو المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي والأراضي الحلفائية، أما بالنسبة للأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة التي تتوفر فيها ضغوطات طبوغرافية، فإنه حسب المادة 6 من نفس القرار الوزاري فإنه لا تتجاوز مساحة قطعة أرض البنايات 10/1 من مساحة الملكية التي هي أقل من 1000

¹ لعويجي عبد الله، المرجع نفسه، ص ص 25، 26.

² القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية عدد 86 مؤرخة في 06 ديسمبر 1992.

متر مربع، وإذا تجاوزت هذا الحد تضاف 20 مترا مربعا لكل 1000 متر مربع أعلى، أما بالنسبة للأراضي الزراعية ذات الضعيفة والتي لا توجد بها ضغوطات طبوغرافية قوية، يجب أن لا تتجاوز مساحة الأرض المبنية 100/1 من مساحة الملكية، ومن مساحة الملكية، والغرض من القيود المذكورة سابقا المحافظة على الطابع الفلاحي لهذه الأراضي، وعدم جعل البناءات السكنية حجة من أجل تغيير وجهتها وبيعها بعد ذلك.

2- البناءات المساعدة على الاستغلال الفلاحي: وتخص الأراضي الزراعية ذات الإمكانات العالية والحسنة أو المتوسطة، وكذا الأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي وحتى الأراضي الحلقائية، والتي بناء على المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 يجب ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تنشأ فوقها البناءات الضرورية لمنشآت التجهيزات المرتبطة بالاستغلال الزراعي نسبة 50/1 من مساحة الملكية عندما تقل مساحة القطعة الأرضية عن 5 هكتارات مع إمكانية رفع المساحة بـ 50 متر مربع لكل هكتار إذا تجاوزت المساحة الكلية 5 هكتارات، أما بخصوص الأراضي الزراعية ذات الإمكانات الضعيفة وبحسب المادة 4 من نفس القرار الوزاري المشترك فغن نسبة المساحة المبنية يجب ألا تتجاوز 25/1 من المساحة الكلية مع نفس إمكانية الزيادة.

فكل خروج عن النسب المذكورة سابقا سيخرج البناءات المنجزة من دائرة البناء القانوني ويدخله ضمن مجال التعمير غير القانوني.¹

¹ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 27.

الفرع الثاني:

البنائات الفوضوية القصديرية

هي تلك البنائات المتواجدة أسفل سلم البنائات الفوضوية المتواجدة في حضيرة البنائات الوطنية، وهذا النوع من البنائات الفوضوية يتميز بجدران وأسقف هياكلها تشكل أساسا من مواد مسترجعة، أهمها: مادة القصدير¹ وهي تنقسم بدورها إلى نوعين هما:

أولاً: الأحياء الفوضوية القصديرية المتخلفة: هذا النوع من الأحياء عبارة عن أحياء حضرية متخلفة، فهي في طور الانتقال من مناطق متخلفة إلى مناطق قابلة لأن تكون أكثر تقدما، فهي عبارة عن خليط من البنائات الصلبة والبنائات القصديرية والبنائات الصلبة-القصديرية، وهذه الأخيرة تشكل النسبة الكبرى من نمط البنائات المتواجدة في هذا النوع من الأحياء، فجدرانها من الصلب وأسقفها من القصدير فإطارها مقبول من حيث نمط البنائات وشكلها الهندسي منتظم، غير أنها تعد متدهورة مورفولوجيا.²

- تتواجد أغلب هذه الأحياء داخل المدينة، وتشكل جزء لا يتجزأ من نسيجها العمراني³، إلا أنها تعتبر شبه محرومة من منافع المدينة، وذلك لعدم ربطها رسميا لمختلف وأهم الشبكات العامة، والمتمثلة في: قنوات ماء الشرب والغاز الطبيعي وغيرها.

إلا أنه بالنظر لموقع هذه الأحياء بالنسبة لمجال وحيز الشبكة الحضرية للمدينة فإنها ستأخذ حتما جزء من انشغالات واهتمامات المسؤولين المحليين فيما يخص الدراسة والبرمجة في مجال التنمية والتهيئة العمرانية.⁴

¹ كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 16.

² الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور، الجزائر، 1995، ص 65-66.

³ بوجمعة خلف الله، المرجع السابق، ص 117.

⁴ عبد الرزاق امقران، الفضاء العمراني، فضاء اجتماعي وثقافي، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، العدد 16، 2007، ص 192.

ثانيا: الأحياء الفوضوية القصدية المتخلفة جدا:

إن الأحياء الفوضوية المتخلفة جدا هي: أحياء بائسة، وغير قابلة للتقدم والتطور، فهي تجمعات سكنية منهارة إيكولوجيا فهي أحياء قصدية 100 %، إذ أن بعض هذه الأحياء تتواجد داخل المحيط العمراني، وبعضها الآخر يتواجد خارجه، غير أنها محرومة من جميع أنواع مرافق وتجهيزات المدينة وشبكاتها.¹

إن نتائج المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير أو مخططات شغل الأراضي تؤكد حتمية لا مستقبل لهذه الأحياء وإن وضعها يتواجد ضمن المناطق الحضرية المؤقتة التي يجب هدمها وإزالتها خلال جدول زمني محدد وإحلال محلها مشاريع تهيئة مساحات عمومية أو غابات أو متنزهات، وذلك بحسب موقع هذه الأحياء من المدينة ومكان تواجدها من المحيط العمراني، وكذلك بحسب موقع احتياجات المدينة ومتطلباتها في مادة التهيئة الحضرية.²

الفرع الثالث:

تقسيم القانون رقم: 08-15 للبنائات غير القانونية:

بناء على المادة 15 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنائات وإنجازها، تم تعداد البنائات غير القانونية والتي يمكن أن تكون محلا للمطابقة وهي:

أولا/: البنائات غير متممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء:

يشترط المشرع قبل الشروع في الأشغال البناء واستخراج رخصة مسبقة للشروع في عملية البناء والتشييد أو الانتهاء من مشروع البناء، حتى لا تبقى البنائات في الجزائر في

¹ أحمد بودراع، المرجع السابق، ص ص 46-47.

² محمد الهادي لعروق، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، ملتقى وطني منشور حول، تسيير الجماعات المحلية، مقر التهيئة، جامعة قسنطينة، جانفي 2008، ص 34.

حالة عدم انتهاء، وكأنها ورشات مفتوحة إلى أجل غير مسمى، وطبعاً في هذه الحالة صاحب البناية قد تحصل على رخصة للبناء، ولكن لم تنتهي الأشغال بها ضمن الوقت المحدد بموجب الرخصة المسلمة.

ولكي تدخل أي بناية ضمن هذا النوع غير القانوني وغير المطابق وجب أن تتوافر فيه مجموعة من الشروط هي:

أ- الحصول على رخصة للبناء: من الضروري أن يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة البناء قبل الشروع في أشغال البناء والتشييد.

ب- عدم إتمام البناية: إذ يجب أن تكون البناية غير مكتملة، ولم تنتهي بها أشغال التشييد بعد.

ج- انتهاء الآجال الممنوحة في رخصة البناء: من الضروري الإشارة إلى أن رخصة البناء تمنح للمستفيد منها آجالاً لإتمام الأشغال، وتختلف هذه الأشغال تبعاً لطبيعة المشروع والبناية سواء كان سكن فردي أو سكن جماعي، منشأة مصنفة... ولكي تدخل البناية ضمن هذه الطائفة لا بد أن تنتهي آجال رخصة البناء، فلا يمكن اعتباره بناء غير قانوني وغير مطابق.¹

ثانياً/ البنائيات المتممة والمخالفة لأحكام رخصة البناء:

- الغرض الأساسي من استخراج رخصة البناء، احترام أشغال البناء للرخصة المسلمة مسبقاً إذ هي آلية للرقابة القبليّة، تتمكن من خلالها الإدارة من التعرف على طبيعة مشروع البناء والمواد المستعملة في إنجازها وحتى الشكل النهائي للبناية المنجزة، فإن كانت ضمن الأطر القانونية سلمت رخصة البناء، وإن كانت مخالفة امتنعت الإدارة عن تسليمها، أو سلمتها مرفقة بتحفظات يجب على صاحب البناء مراعاتها، وإلا حرم من الحصول على

¹ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 33.

رخصة شهادة المطابقة، التي تثبت مدى احترام أشغال البناء والبنائة في حد ذاتها لرخصة البناء، وتكون بعد الانتهاء من أشغال البناء، ولكن واقع الحال يظهر أن ملاك البنائيات يحجمون عن طلب شهادة المطابقة لعلمهم المسبق أن طلبهم سيقابل بالرفض، كون بنائياتهم جاءت مخالفة لمقتضيات رخصة البناء، خاصة فيما يتعلق بارتفاع البنائة وعدد الطوابق ومعامل شغل الأراضي، والتعدي ومخالفة الارتفاعات سواء المانعة لحق البناء أو المقيدة له، والتي يجب أن تحترم املاءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا مخطط شغل الأراضي، اللذان يبرزان الطبيعة الجيولوجية للأرضية، والمناطق غير القابلة للتعمير والارتفاعات بكل أنواعها.

وفي حالة عدم وجود المخططين السابقين الذكر، لا بد من احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وبالرغم من كل ما سبق فقد منح القانون 08-15 الإمكانية القانونية لتحقيق مطابقة البنائيات السالفة الأحكام رخصة البناء مع وجوب توفر العناصر التالية:

1. الحصول المسبق على رخصة البناء.
2. أن تكون البنائة متممة.
3. مخالفة البنائة لرخصة البناء.¹

ثالثا/ البنائة المتممة دون رخصة بناء:

قد يقدم أحد الأشخاص على إنجاز بنائة دون الحصول المسبق على رخصة البناء، يعتبر هذا العمل مخالفة صريحة للنصوص القانونية، يستوجب معها معاقبة المخالف بغض النظر عن طبيعة الوعاء العقاري الذي شيدت فوقه البنائة سواء كانت الأرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة، كما قد يتم على ملكية خاصة، وقد تعددت الأسباب التي أدت إلى قيام تشييد البنائة دون رخصة ونذكر منها:

¹ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 34.

- عدم تقديم طلب للجهة الإدارية المختصة للحصول على رخصة البناء.
- عدم الرد على طلب الحصول على رخصة البناء، إذ يشترط أن تمنح رخصة البناء بقرار إداري صريح من طرف الجهة المختصة.
- رفض الجهة المختصة منح رخصة البناء.
- عدم استكمال الإجراءات المتعلقة بمنح الرخصة، كونها لا تزال محل دراسة.
- انتهاء مدة صلاحية رخصة البناء مع عدم تجديدها.
- البناء رغم وقف الأشغال بقرار.¹

رابعاً/ البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

قد يشرع الأفراد في تشييد بناياتهم دون حصولهم على رخصة تسمح لهم الشروع في هذه الأشغال مما يشكل خرقاً صارخاً للقانون، وقد لا يكتفون بذلك بل يوقفون دون إتمام البناية مما يشوه المنظر العام ويمس بالمظهر الجمالي² وخاصة وأن المادة 12 من قانون 15-08 تنص على أنه: «يعتبر المظهر الجمالي لإطار المبنى من المصالح العامة، ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته».

بناء على ذلك وفي سبيل تمويه وضعية البنايات والتجمعات السكنية والمنشآت القائمة دون رخصة بناء وبأخف الأضرار، قرر المشرع تسوية وضعيتها ومنحها شهادة المطابقة بعد إتمام إنجازها من خلال منحها رخصة إتمام لإضفاء الشرعية القانونية عليها، والسماح بإتمامها في حدود ما يتم تحديده وفق المخططات والرخصة الممنوحة وفي الآجال المقررة من خلالها، ولاعتبار البناية قابلة للتحقيق في إطار هذه الحالة يجب توفر الشروط التالية:

- أن تكون البناية غير متممة

¹ عايدة ديرم، تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري أطروحة الدكتوراة في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، باتنة، 2015، ص 18.

² مرجع نفسه، ص 20.

- عدم حصول على رخصة البناء¹
- أما البناية التي استثنيت من عملية المطابقة هي:
 - البناية المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات، ويمنع البناء عليها.
 - والبنائيات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي، والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وبجمالية البيئة والساحل، بما فيها مواقع الموانئ والمطارات، وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.
 - البنائيات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابي، باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
 - البنائيات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة أو المنظر العام للموقع.
 - البنائيات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.²

¹ عايذة ديرم، مرجع سابق، ص 20.

² المادة 16 من القانون 08-15.

المبحث الثاني:

خصائص البناء الفوضوي وصوره

- إن البناء الفوضوي كظاهرة اجتماعية، له علامات ومميزات وخصائص تجعله ينفرد عن غيره من أنماط البناء الأخرى، مما يسهل تحديد معالم مفهوم البناء الفوضوي وكذا أبعادها، ولإبراز ذلك يستوجب تحديد خصائص البناء الفوضوي (المطلب الأول) و صور البناء الفوضوي (المطلب الثاني) .

المطلب الأول:

خصائص البناء الفوضوي

إن البناء الفوضوي الصلب غير المخطط والقصدي خصائص سكانية وسكنية غير أن لهذه الأخيرة أهمية كبرى في دراسة وإعداد مختلف مخططات التهيئة والتعمير وشغل الأراضي، كما يتحدد على أساس هذه الخصائص مصير البناء، سواء بإدماجها ضمن الشبكة الحضرية للمدينة أو لعدم إدماجها، وهذه الخصائص تحدد من خلال الإطار المبني للبناء والإطار غير المبني للبناء.¹

الفرع الأول:

الإطار المبني للبناء:

بنايات الأحياء الفوضوية تتميز بعدم التخطيط والبرمجة، ويرجع ذلك إلى عدة أسباب أهمها: عدم احترام القوانين المتعلقة بالعمران، وكذا حرية السكان في تصميم البناء حسب الأذواق والأهواء.²

¹ كمال تكواشت ، مرجع سابق، ص 24.

² الصادق مزهود، المرجع السابق، ص 143.

وبذلك يمكننا التمييز بين هذه البناءات من جانب المواصفات الخارجية والمواصفات الداخلية.

أ/ من جانب المواصفات الخارجية للبناء:

ونقصد بها: تحديد نمط البناء من جهة ثم مادة البناء من جهة ثانية.

1- نمط البناء:

- إن الاختلاف في المظهر المورفولوجي¹ لمساكن الحي دليل على أن البناءات مخالفة لقوانين البناء والتعمير كما يعد هذا المظهر من أحد المؤشرات الأساسية في تحديد المستويات المالية والاجتماعية لسكان الحي والتي تعبر عن الحالة السيئة التي يعيشونها وضعف قدرتهم المادية من جهة ومن جهة أخرى عدم حصولهم على رخصة البناء المطلوبة قانونا تجعلهم ليسوا مهتمين بالناحية الجمالية للمسكن، أي عدم رغبتهم في تحسين المسكن وتطويره وصرف مبالغ مالية عليه تخوفا من فرض عقوبات من طرف السلطات الإدارية المعنية من خلال تنفيذ الإجراءات المصححة بالهدم والإزالة طبقا للعقوبات الردعية لقانون التهيئة والتعمير بالأخص منه المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.

2- مادة بناء البناء: يعد مد سكان الأحياء الفوضوية الصلبة غير المخططة أو

القصديرية في الغالب على الإمكانيات الجاهزة للاستغلال التي تنتجها البيئة المحلية أو على مواد البناء الأكثر وفرة في السوق والمنخفضة السعر، غير أن هناك مواد بناء خاصة بالسقف والأخرى خاصة بالجدران.

¹ مورفولوجيا: هو مصطلح يشير إلى علم دراسة الشكل والبنية.

فمواد الجدران تتشكل أساسا من مواد بناء تقليدية، مادة الطوب، أو مواد مسترجعة من القصدير أو من الخشب المضغوط أما مواد بناء السقف فتتشكل من صفائح الحديد المموجة أو من مادة الترنيت أو من بقايا لهياكل قصديرية مسترجعة.¹

ب/ من جانب المواصفات الداخلية للبناء: يتمثل هذا الجانب في:

1- معدل أشغال البناء: يظهر معدل أشغال البناء من خلال:

معدل شغل المسكن: هو معدل يعبر بصورة عامة عن مدى اكتظاظ وشدة تزام المسكن بالأشخاص وأن معدل شغل المسكن المحدد وطنيا بالنسبة للمساكن المتواجدة بالأحياء المنظمة هو (06) أفراد للمسكن الواحد بينما معدل شغل المسكن بالأحياء الفوضوية يتجاوز هذه النسبة بكثير ويرجع ذلك للأسباب التالية:

- وجود عدة عائلات بالمسكن الواحد.

- الزيادة الطبيعية العالية جدا [زيادة الولادات وانخفاض الوفيات]

معدل شغل الغرفة: وهو مؤشر أدق من مؤشر أشغال المسكن، حيث يبين الظروف الحقيقية لحياة سكان الحي الفوضوي وان شغل الغرفة للأحياء الفوضوية يفوق معدل شغل الغرفة للأحياء المنظمة ويقدر شغل الغرفة الوطني 2,8 شخص للغرفة الواحدة.

2- التجهيزات الداخلية للمسكن: وهو جانب آخر يتعلق بالمكونات الداخلية للمسكن،

حيث يوضح لنا درجة تجهيز المساكن بالماء والمراحيض والحمامات، أي الوضعية أو الحالة الداخلية التي يعيش فيها سكان الأحياء الفوضوية.²

¹ كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 24.

² كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 25.

الفرع الثاني:

الإطار غير المبني للبنائية

إن محيط البنائة والذي هو إطارها غير المبني يتشكل من مجموعة الشبكات والتجهيزات الخدمائية ولتوضيح الإطار المبني للأحياء الفوضوية الصلبة غير المخططة والقصديرية نعرض إلى الجوانب التالية:

أ/ من جانب الشبكات: تعد دراسة الشبكات مهمة جدا في الدراسة العمرانية، حيث تلعب دورا هاما في جلب الراحة والاستقرار للسكان لكونها أحد العناصر المهمة في إنعاش وإعطاء الحي وضعية جيدة بين الأحياء الأخرى إضافة إلى كونها مؤشرا جيدا لمعرفة الحالة الصحية والاجتماعية للسكان كما أن تجهيزات أو ربط الأحياء بالشبكات يدخل ضمن جانب الاستفادة بمنافع المدينة وهذه الشبكات تنفرع إلى سبعة شبكات:

- شبكة الطرق.
- شبكة مياه الشرب.
- شبكة مياه الصرف الصحي
- شبكة الكهرباء.
- شبكة الغاز.
- شبكة الهاتف.
- شبكة الإنارة العمومية.

تكون حالة هذه الشبكات في الأحياء الفوضوية متدهورة ومنعدمة.

ب/ من جانب التجهيزات: مما لا شك فيه أن التجهيزات والخدمات تلعب دورا هاما وأسايًا في الحياة اليومية للسكان، إذ أنها تساهم في رفع مستوى المعيشة وذلك من خلال

توفير حاجياتهم ومتطلباتهم للحياة كما تعتبر جزء لا يتجزأ من المجال لعمراني وهذه التجهيزات تنفرع إلى مجموعة من الخدمات كالتالي:

- الخدمات الصحية
- الخدمات التجارية
- الخدمات الروحية
- الخدمات الإدارية
- الخدمات التعليمية¹

المطلب الثاني:

صور وأشكال البناء الفوضوي

تعددت صور البناء الفوضوي بتعدد المخالفات ومراحل البناء إذ قد تتعلق المخالفة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الأول)، وكما قد تتعلق المخالفة بأحكام مخطط شغل الأراضي (الفرع الثاني) وأيضا قد تنصب المخالفة على أحكام رخص البناء (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

التعدي على أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- يأخذ التعدي على أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير صور كالتالي:

أولاً: تغيير موقع المشروع: تتمثل هذه الصورة في عدم التقيد بما جاء في مخطط الموقع للمشروع المراد إنجازه، وذلك بنقل وتحويل وعاء البناية إلى مكان آخر من المجال

¹ كمال تكواشت، المرجع السابق، ص.ص 26، 27.

الإقليمي، وهذا يتنافى مع مخطط التهيئة والتعمير، الذي على أساسه تم استخراج واستنباط مخطط موقع المشروع.

وتجدر الإشارة أن لكل موقع من الإقليم وظيفته الخاصة، فكل إخلال بالموقع يعني احتمال المساس بالأراضي المحمية الأثرية أو التاريخية أو الثقافية أو الطبيعية، وبالأخص منها الفلاحية والغابية، التي تعد من الأراضي غير القابلة للتعمير، إذ لا تمنح رخص البناء فوق الأراضي الفلاحية إلا بعد التحقق من أن مساحة الأرض المراد بناؤها جاءت متطابقة مع المساحات المرجعية المذكورة في القرار الوزاري المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية فيما يخص البناء ذو الاستعمال السكني. ويهدف المشروع من جراء هذه الأحكام القانونية إلى حماية الأراضي الزراعية التي تعد ثروة وطنية غير قابلة للتجديد، فكل بناية غير قانونية تتواجد على أراضي فلاحية، وبالأخص منها الخصبة يجب عدم المصالحة معها، يجب هدمها وإزالتها حالاً مع محاولة إعادة الأرضية إلى ما كانت عليها في الحالة الأولى.¹

ثانياً: الإخلال بالارتفاعات: تنقسم الارتفاعات إلى ارتفاعات عامة وأخرى خاصة:

أ/ الارتفاعات العامة: وتنقسم بدورها إلى ارتفاعات صناعية وارتفاعات طبيعية.

1- الارتفاعات الصناعية: وتتجسد أساساً في الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي وقنوات مياه الشرب وقنوات صرف المياه القذرة وشبكة الكهرباء، إذ بالنسبة لاستغلال الكهرباء ذات الضغط المتوسط، فإنه يتطلب قانون بعدم البناء على جانبي هذه الأسلاك بعرض قدره 15 متراً أي يمنع البناء مهما كان نوعه وطبيعته على مساحة (رواق) عرضها يقدر بـ 30 متراً وطولها هو طول سلك الكهرباء، كما يتطلب قانون احترام المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز والبنائيات المجاورة والتي هي 75 متراً في كلتا الجهتين، كما

¹ لعويجي عبد الله، المرجع السابق ص 56، 57.

أن هلا يجوز تشييد أي بناية أو إقامة أي عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الارتفاقات الجوية.¹

2- الارتفاقات الطبيعية: وهي الأراضي التي يمنع فيها البناء بأي شكل ونوع كان، ويعتبرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من المناطق الغير قابلة للبناء سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه.

وهذه الارتفاقات قد تتواجد في صورة منحدرات كبيرة، تكون أراضيها مهددة بخطر الانزلاق أو في صورة ضواحي أودية تكون أرضيتها مهددة بخطر الفيضانات إلى جانب كون هذه الأراضي ليست صلبة وضعيفة المقاومة، إذ قد تعاني هي الأخرى من ظاهرة الانزلاقات لكون معظم هذا النوع من الأراضي هي عبارة عن مجرد ترسبات لأتربة وطي الوادي.²

ب/ الارتفاقات الخاصة: وهي كل الارتفاقات المنصوص عليها في القانون المدني من المادة 867 إلى غاية المادة 881 منه والتي تشكل قيود تلحق بحق الملكية والمنصوص عليها في المواد 690 إلى 712 من نفس القانون، والتي تنص على إجبارية المالك في مراعاة استعمال نتائج وتوصيات أدوات الهيئة حق ما تقصد به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة والمصلحة الخاصة وأن يحترم بالأخص القواعد المنظمة لحق المرور وحق العمل وحق المسير وغيرها من حقوق الجوار.³

¹ شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2000، ص 259.

² Adja, Djippali et Drobenko, Benaïd, Droit de l'urbanisme, Bete édition, 2007, p 70

(نقلا عن كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 31).

³ نعيم مغيب، عقود مقاولات البناء والأشغال الخاصة، الطبعة الثانية، مصر، 2001، ص 175.

الفرع الثاني:

التعدي على أحكام مخططات شغل الأراضي

تختلف صور عدم احترام مخططات شغل الأراضي بالبناء الفوضوي باختلاف الإطار الذي تمتد فيه المخالفة فهناك تجاوزات تتم على مستوى الإطار غير المبني وأخرى تتم على مستوى الإطار المبني.

أ- تجاوزات الإطار غير المبني: وهي تؤخذ صورة التواجد المستمر للأحياء القصدية وصورة الاستيلاء على المساحات الحرة والربط السيئ لشبكات التهيئة.

1- صورة التواجد المستمر للأحياء القصدية:

نظرا لاعتبار البناءات القصدية في حكم البناءات المدومة، إذ لا تصنف من ضمن العقارات التي تطبق عليها أحكام المادة 683 من القانون المدني المتعلقة بالعقارات المبنية، وان مخططات المسح الحضري العام لا يأخذها بعين الاعتبار ويعتبر مجمل بناءات الأحياء القصدية عبارة عن أراضي جرداء ونفس الشيء بالنسبة لمخطط شغل الأراضي الذي يعتبرها كأراضي خالية وتقتصر فيها مشاريع عمرانية جديدة في مساحات شاسعة من المجال الإقليمي والتي تعطي من خلالها صورة معبرة عن فشل تنفيذ وتجسيد محتوى التهيئة والتعمير وعلى رأسها مخطط شغل الأراضي، وبالتالي فشل السياسة والإستراتيجية الوطنية للتهيئة والتعمير.

تجدر الإشارة أن البناءات الفوضوية القصدية هي بناءات تتشابه في المظهر الخارجي والذي يفتقر للجانب الجمالي بكل أبعاده مع غياب تام لكل المواصفات العمرانية المطلوبة في ساحة البناء.

2- صورة الاستيلاء على المساحات العمومية: إن هذه المساحات قد تكون في صورة مساحات اللعب للأطفال ومساحات خضراء وأماكن لتوقف السيارات وغيرها من الفضاءات الحرة التي تدخل ضمن الإطار غير المبني للأحياء المخططة للمصلحة العامة ونظرا لعدم اهتمام المصالح التقنية بتهيئة هذه المساحات وبقائها عرضة للإهمال فإن وضعية هذه المساحات المتردية تشجع وتحفز بعض السكان على الاستحواذ أو الاستيلاء على مساحات عمومية وتعير وظيفتها من خلال تسيبها بأسلاك وخرسها أو بنائها وضمها إلى مساكنهم الخاصة في صورة محل أو مرآب أو حديقة، ويترتب على هذا الاعتداء الإخلال بالجانب الوظيفي للأحياء إلى جانب التشويه بالمظهر العام بالنسيج العمراني للمدينة وجعل من الطرقات ساحة للعب الأطفال مكان لتوقف السيارات وما يؤدي ذلك إلى عرقلة وإعاقة السير الحسن بالمنطقة.¹

3- صورة الربط السيئ لشبكات التهيئة:

إن الشبكات التابعة للمصالح التقنية لإدارة البلدية وضعت أساسا لفائدة سكان المدينة وهي تشمل: شبكات قنوات صرف المياه القذرة والمياه الصالحة للشرب وللغاز الطبيعي وشبكة خطوط الكهرباء والهاتف.

يجب على المستفيد من هذه الشبكات أن يلتزم بما جاء في مخطط شغل الأراضي ومخططات التجزئة وأن لا يغير أماكن أو مواقع محددة للربط والاستعمال الخاص بهذه الشبكات، إذ كل إخلال بذلك سيؤدي حتما إلى الإخلال بمخطط شغل الأرض ومصداقيته وما ينجر عن ذلك من تعطيل السير الحسن لشبكات هذه القنوات وجعل من الشوارع

¹ كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 31.

والأحياء ورشة مفتوحة شيء بالمنظر العام للمدينة كما تشكل خطر حقيقي للمارة وحركة العربات.¹

ب/ تجاوزات الإطار المبني

1- صورة العمارات المشوهة:

العمارات تعد من الأنماط السكنية المخططة من طرف الدولة، التي تتكون من مجموعة من الطوابق قد تصل إلى 10 طوابق فأكثر يشترك سكانها في مدخل واحد، وفي مجال خارجي واحد كما أن مساكنها متجانسة من حيث التقسيم الداخلي، إلا أنه من حيث الحجم فإنها تختلف في عدد الغرف غير أن هذا النمط من السكن لم يتجاوب مع خصوصيات المجتمع الجزائري في كثير من الحالات، مما أدى ببعض السكان إلى القيام ببعض التصرفات تمثلت فيما يلي:

التغيير على مستوى الواجهات:

قد يكون ذلك بفتح منافذ جديدة في الطابق الأرضي، كإنجاز باب للاستعمال الخاص أو بناء الشرفات كليا، وذلك على مستوى الطوابق الأخرى، وهذا بغرض توسيع المساكن واستغلالها كغرف، وهذه التعديلات أدت إلى تشويه مظهر العمارات التي أصبحت تبدو مشوهة، وذلك بحسب اختلاف طبيعة المواد المستعملة في تعديل المسكن.

الاستيلاء على المساحات التابعة للعمارات:

يتعلق الأمر ببنية العمارة في حد ذاته من خلال احتلال أقبية العمارة وسطوحها، واستغلالها في إنجاز بنايات فوضوية قصديرية وهشة تسيء للعمارة في جميع جوانبها الجمالية والوظيفية.

¹ كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 82.

أو تلك المتعلقة بالمساحات العمومية التابعة للعمارات بتسييجها وغرسها أو بناء مرآب خاص أو باستغلالها بوضع أكشاك حديدية، مما يقلص من هذه المساحات وبشوه المظهر العام للتجمع السكاني، وتعطيه صورة التبعثر وعدم الانسجام.¹

2- صورة التوزيع العشوائي للبناءات:

إن الأحياء غير المخططة والتابعة للخواص تتميز بمخالفات تتجسد في الصور التالية:

ممرات الراجلين: لقد أنجزت الأحياء الفوضوية الغير مخططة والقصديرية بدون تخطيط وبسرعة فائقة وبدون إشراف تقني في الميدان يؤدي في نهاية المطاف إلى تموضع البناءات بشكل فوضوي وعشوائي يخل بقاعدة التصنيف وكذا إلى تحوير وجعل مسالك الحي عبارة عن ممرات خاصة بالراجلين فقط أو ممرات صماء أو عبارة عن أزقة ملتوية لا تمكن من مرور السيارات أو إيصال قنوات الغاز الطبيعي، مما يجعل من هذه الأحياء كتل كبيرة من السكنات المكثفة ذات الكثافة عالية جدا غير معرضة للتهوية أو الشمس فيزيد بالتالي، من عوامل انتشار الجراثيم وتفشي الأمراض المعدية، حيث أنه بعد دراسة الوضعية الحالية لهذه الأحياء وهندسة وضعيتها المستقبلية، فإن نتائج مخططات شغل الأراضي والمتعلقة بعملية إدماج هذا النوع من الأحياء وضمها إلى مصف الأحياء القانونية للمدينة ستؤكد بالضرورة على توسيع أزقة هذه الأحياء وممراتها وذلك بالهدم الجزئي أو الكلي لبعض السكنات وبالقدر الذي يسمح بإنشاء شوارع وطرق مناسبة طبقا للقياسات التعميرية المستعملة في مادة الأشغال العمومية.

ممارسة أنشطة مزعجة: يتم عادة في الأحياء غير المخططة ممارسة أنشطة لا تتماشى مع الوظيفة السكنية للأحياء، من خلال إجراء تعديل في تصميم المبنى وتخصيص جزء منه لاستغلال نشاط الحدادة أو التلحيم أو النجارة أو ميكانيك السيارات وغيرها من الحرف

¹ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص ص 60، 61.

والملوثة للمحيط سمعياً، أما الأنشطة الأخرى التجارية والغير المزعجة فإنها تأخذ صورة الاستيلاء على الرصيف واعتباره امتداد للمحل التجاري من خلال وضع مختلف المنتجات والسلع عليه.¹

الفرع الثالث:

عدم احترام رخص البناء

إن صور عدم احترام رخص البناء تخص جميع أنواع البناء الفوضوي سواء المتعلقة بنوع البناء الفوضوي بشقيه المتخلف والمتخلف جداً، ولتوضيح هذه المسألة نتعرض إلى صور مخالفة أحكام رخصة البناء وصور مخالفة قرار البناء من حيث التحفظات والآجال.

أولاً - أنواع صور مخالفة أحكام رخصة البناء:

فحسب المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-207²، فإن صور مخالفة أحكام رخصة البناء متضمنة في فئتين من الصور

أ/ صور البناء الغير المطبق لرخصة البناء: وهي تتمثل في:

تجاوز معامل شغل الأراضي وعدم احترام الارتفاع المرخص به والاستيلاء على ملكية الغير وتعديل الواجهة وإنجاز منفذ.

إن البناء الغير المطابق لرخصة البناء هو ذلك البناء الذي يقوم به ذوي الشأن (صاحب المشروع أو المهندس أو المقاولين... إلخ) رغم استفادتهم من رخصة البناء للقيام

¹ كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 32.

² المرسوم التشريعي 94-07 مؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس.

بالأفعال المنصوص عليها في المادة 52 من القانون رقم 90-29 والمتمثلة في البناء أو التمديد أو التعديل ولكن بطريقة مخالفة لمقتضيات رخصة البناء.

ثانيا/ صور البناء المنجز دون رخصة بناء: وهي تتمثل:

- تشييد بناية دون رخصة على أرض تابعة للأملاك العمومية.
- تشييد بناية دون رخصة على أرض تابعة للأملاك العمومية الخاصة.¹
- تشييد بناية دون رخصة على أرض ملكية خاصة للغير.

ومما هو ليس في حاجة إلى بيان، ان أخطر صور المخالفات وأخطرها هو البناء بدون رخصة، وذلك أن المخالف في هذه الحالة يلتفت القانون برمته ويضرب بأحكامه عرض الحائط ويلجأ إلى السوق السوداء في تدبير المواد اللازمة لهويتم البناء بعيدا عن أعين القانون، لذا فإنه لا توجد وسيلة فنية للتأكد المطلق من صلاحية المبنى وسلامته مهما بدا متفقا مع الشروط التي يتطلبها التشريع.²

ثالثا - أوجه الاختلاف بين صور البناء دون رخصة وصور البناء المخالف للرخصة:

وذلك بغرض توضيح جوانب الاختلاف بين فئتي صور البناء الفوضوي.

- من حيث الخضوع للقانون:

بالنسبة لجريمة البناء المخالف للرخص: هنا صاحب المشروع أو ذوي الشأن قد أخذ في الشطر الأول بما يلزمه القانون وهو الحصول على رخصة البناء والمخططات الهندسية المصادق عليها من قبل المصالح التقنية للولاية قبل الشروع في البناء، غير أنه أخل في

¹ كمال تكراشت، المرجع السابق، ص 33.

² حامد شريف، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص، المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1994، ص 11. دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 1999، ص 159. أنظر محمد حسن منصور، المسؤولية المعمارية، ص 11.

الشرط الثاني بما يلزمه القانون وهو البناء وفق أحكام رخص البناء والمخططات التقنية، إذ على أساس هذه الوثائق الإدارية والتقنية تجري عملية المطابقة والحكم عما إذا كانت الأشغال المقامة جاءت مطابقة أو مخالفة لأحكام التشريع والتنظيم المعمول بهما في المادة رخصة البناء.

أما بالنسبة لجريمة البناء دون رخصة: فالجاني هنا أعطى ظهره للقانون وتمرد عليه، إن لم نقل لم يعترف به، بحيث لم يبذل جهدا في الحصول على الرخصة وحاول القيام بالبناء خفية على رقابة الإدارة أو القيام بذلك جهرا وتطاولا على القانون.

من حيث تعدد الجرائم:

بالنسبة لجريمة البناء المخالفة للرخصة: إذ أن الجريمة هنا قد ينصب ركنها المادي على مخالفة أو أكثر من مجموع المخالفات المذكورة سابقا والمتعلقة بمخالفات قرار رخصة البناء أو مخالفات الخاصة بالمخططات الهندسية والتقنية أو مخالفات أصول تنفيذ الأشغال. أما بالنسبة لجريمة البناء دون رخصة: فإن ارتكابها يعني ارتكاب بالضرورة جميع الجرائم المتعلقة برخصة البناء دون استثناء.

من حيث نوع البناء الفوضوي:

إن صورة أو جريمة البناء المخالف للرخص هي خاصة فقط بنوع البناء الفوضوي الصلب في شقه المخطط، إذ في هذه الحالة صاحب رخصة البناء قد تحصل على رخصة البناء مسبقا قبل مباشرة الأشغال إلا أنه قد خالفها في بعض مواصفاتها أو كلها فجاءت بذلك الأشغال غير متطابقة مع أحكام رخصة البناء.

بينما صورة جريمة البناء بدون رخصة فهي تتعلق بالبناء الفوضوي الصلب بشقيه المخطط وغير المخطط وبالبناء الفوضوي القصديري بشقيه المتخلف والمتخلف جدا.

ومنه فالنتيجة المتوصل إليها: تعتبر جريمة البناء دون رخصة أعظم وأخطر جرائم رخصة البناء لأنها تتضمن خطورة كامنة ضد الممتلكات والأرواح ولا تمكن مواجهتها إلا وفق إجراءات مصححة وعقوبات رادعة خاصة، وذلك طبقاً للمادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05¹.

ب/ صور مخالفة قرار رخصة البناء من حيث التحفظات والآجال:

1- صور مخالفة قرار رخصة البناء من حيث التحفظات:

قد تصدر الجهة الإدارية المختصة قرار رخصة البناء مع تضمنه مجموعة من التحفظات أو الالتزامات التي ينبغي الأخذ بها، وكل مخالفة لهذه التحفظات أو الالتزامات تجعل البناء في خانة البناء غير القانوني الذي يستدعي التصحيح، أو الهدم والإزالة².

❖ **منح الرخص بالتحفظ:** تتعلق أغلب التحفظات بموقع البناية أو حجمها أو مظهرها الخارجي إذ لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع موافقاً لأحكام شغل الأراضي³.

❖ **منح الرخص مصحوبة بالتزام:** يجب أن تشمل رخصة البناء على التزامات وارتفاقات ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البنايات تهيئة خاصة، وكذا خدمات تتعلق بالموقع العمومي أو الارتفاقات الخاصة⁴.

2- صور مخالفة قرار رخصة البناء من حيث الآجال:

على الباني أن يستكمل أشغال البناء في أجل محدد، وتعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن لرخصة البناء، مع العلم أن أجل إنجاز

¹ كمال تكواشت، المرجع السابق، ص ص 33، 34.

² لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 64.

³ المادة 52 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19.

⁴ المادة 54 نفس المرجع.

الأشغال يختلف حسب طبيعة البناء، وتوافق عليه السلطة المختصة بعد اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية¹. كما يجدد قرار رخصة البناء مرة ثانية مع إعطاء صاحب البناء مدة قانونية لإتمام ما تبقى من الأشغال². إذ يجب تقديم طلب جديد لرخصة البناء بغية استئناف الأشغال بعد انتهاء أجل الصلاحية المحددة، مع العلم أنه لا يشترط إجراء دراسة جديدة شريطة أن تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، بالإضافة لمطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها³. لكن ما يلاحظ على أرض الواقع أن هناك نسبة جد قليلة من البناءات التي انتهت بها الأشغال ضمن الآجال القانونية، فأكثر المباني ما زالت في صورة ورشة مفتوحة ومستمرة، بمعنى أدق فإن معظم البناءات القائمة حالياً هي في طور الإنجاز، سواء بعدم إنهاء جدران الواجهة، أو بعدم تركيب النوافذ أو بعدم إتمام أشغال الطلاء⁴.

¹ المادة 57 المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 34.

³ المادة 57 المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

⁴ كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 34.

المبحث الثالث:

أسباب البناء الفوضوي وآثاره

يعد انتشار التعمير غير القانوني في الجزائر واقع الحال إذ نجده غير محصور في جهة دون أخرى، ولو أن نسبة الانتشار تختلف من جهة إلى أخرى، وذلك نظرا لتعدد الأسباب والعوامل.

كما أن ظاهرة البناء الفوضوي تعد ظاهرة خطيرة وسريعة العدوى والانتشار، وتمس بالمصلحة العامة في جوانبها المختلفة المعمارية والبيئية والاقتصادية والثقافية والاجتماعية، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال أسباب البناء الفوضوي (المطلب الأول) وآثار البناء الفوضوي (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

أسباب البناء الفوضوي:

المنتبع لظاهرة البناء الفوضوي يدرك أن أسبابه متشعبة ومتعددة، ولدتها عوامل عديدة ومختلفة منها ما هو مرتبط بالعوامل الاجتماعية (الفرع الأول).

وأخرى مرتبطة بالعوامل الاقتصادية للأفراد قاطني ومشيدي البنايات الفوضوية (الفرع الثاني).

بالإضافة إلى ذلك المخططات التنموية المبرمجة بعد الاستقلال، والتي لم تأخذ بالخصائص المحلية للمناطق والتجمعات السكانية (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

الأسباب الاجتماعية

أولاً: عامل الهجرة

تعد الهجرة الريفية نحو المدن في الجزائر، لها خلفية تاريخية فهي وليدة الاستعمار الفرنسي والذي عمد إلى تغيير نظام الملكية في الريف الجزائري وهذا لإرغام السكان للهجرة، فتنقلوا إلى المدن حيث أقاموا بجانب المستوطنات الأوربية وفي أماكن حددتها الإدارة الفرنسية.¹

وذلك بالعمل على تشتيت الملكية الزراعية في الريف والتي تعتبر المصدر الوحيد للعائلة الجزائرية آنذاك، كما عمل على كسر وحدة القبيلة والقبلية، وسارع إلى تجريد الفلاحين من أراضيهم ومصادرتها.²

كما تعد العلاقات الاجتماعية الوطيدة بين سكان الريف والمدينة، وصلة القرابة بينهم تمثل حافزا كبيرا لاستمرار عملية الهجرة نحو المدينة، الأمر الذي ساهم بشكل كبير في نمو وتوسع الأحياء العشوائية بشكل كبير.³

والهجرة من الأرياف إلى المدن سببت اكتظاظا سكانيا مما أدى غلى أزمة حادة في السكن والمعيشة، والتي بدورها أصبحت جد صعبة بسبب نقص وتقلص فرص العمل وضعف المستوى المعيشي.

¹ الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دا والنور، الجزائر، 1995، ص 55.

² فوزي مشنان، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2008-2009، ص 72.

³ أمير عبد الحميد محمد ظهير، تأثير العوامل الاجتماعية في المجال العمراني في مناطق السكن العشوائية، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، معهد الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية، 2010-2011، ص 35.

كما شهدت الجزائر النظام الاقتصادي الموجه باستعمال وسائل التخطيط المركزي والتي أدت إلى تغييرات جذرية، وذلك بإضافة سلسلة من الوحدات الصناعية ومناطق وأقطاب صناعية مهمة، وكانت النتيجة أن هذه المخططات الاقتصادية جعلت الكثير من سكان المدن الداخلية يتوافدون على المدن الساحلية¹، وأمام عجز الدولة على تلبية حاجيات العمال في السكن والإيواء، فلم يجدوا هؤلاء سوى إنشاء وبناء أكواخ قصديرية والإقامة بها. ومع تكاثر هذه الأكواخ تولدت عنها أحياء قصديرية، وتزداد هذه الأحياء اتساعا لكما زاد عدد الوافدين من المدن الداخلية بهذه الأحياء، إذ هذه الأخيرة تؤدي وظيفة سكنية بالأخص القريبة منها من المناطق الصناعية.

ثانيا: عامل النمو والديموغرافي والوعي الاجتماعي

إن الزيادة في عدد السكان إذا لم يصاحبها زيادة في المرافق والتجهيزات الاجتماعية والاقتصادية التي يحتاجها هؤلاء السكان مما يخلق بعض المشاكل الاجتماعية. ومن أجل خلق نوع من التوازن بين زيادة السكان ومتطلباتهم وحاجياتهم الضرورية، يجب توفير الظروف الاجتماعية، والمرافق العمومية على مستوى التجمعات الحضرية، وذلك بغية وضع حد لتفاقم المشاكل الاجتماعية.

حيث عرف المجتمع الجزائري أزمة حادة في مجال السكن، جراء النمو الديموغرافي الذي شهده ونتج عنه كثافة سكانية عالية، لاسيما على مستوى المدن، حيث ساهمت في ظهور ظواهر عديدة من أبرزها التعمير غير القانوني.²

كما أن لتأخر الإدارة في دراسة طلبات الرخص والشهادات بصفة عامة، ورخصة البناء بصفة خاصة هو أمر وارد مما يدفع بالكثير من القائمين بالأشغال بالبداية فيها قبل صدور

¹ بشير التيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 25.

² فوزي مشنان، المرجع السابق، ص 76، 75.

الرخص، وفي حالات أخرى الشروع في الأشغال دون تقديم الطلبات أصلا، هذا الأمر يعرف انتشارا ملحوظا بين مختلف الأحياء السكنية، وأصبح في عداد الأعمال العادية والمقبولة.¹

الفرع الثاني:

الأسباب الاقتصادية

لقد لعبت الأحداث التاريخية دورها في تقوية الهجرة الريفية نحو المدن قبل الاستقلال²، فإن مرحلة ما بعد الاستقلال شهدت بدورها نزوحا ريفيا مكثفا، لعب الاقتصاد دورا مهما في تحريكه، مما دفع بالجزائر بالسعي وراء إيجاد الحلول لهذه الأزمة إذ أن إعادة هيكلية القطاع الزراعي وتوزيع الأراضي العمومية وحرمان شباب الأرياف من حق الاستفادة من الأراضي الزراعية الموزعة جعل العديد منهم يغادرون الأرياف بحثا عن مصادر الرزق في المدن.³

كما أن اقتصاد السوق المنتهج في السنوات الأخيرة وحرية التجارة إلى جانب قلة المراقبة وانعدامها في أحيان أخرى، جعل الكثير من شباب الريف والتجمعات السكانية الصغيرة المجاورة للمدن الذين يهاجرون إليها، لامتهان التجارة الموازية كباعة متجولين للمنتجات، هذه الأشغال تعود عليهم بعائدات يستحيل تحقيقها في المجال الزراعي في الريف.⁴

¹ عايدة ديرم، مرجع سابق، ص 25.

² إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، ص 18.

³ بشير التيجاني، المرجع السابق، ص 24.

⁴ كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 39.

تجدر الإشارة أن سياسة الثورة الزراعية لعام 1974 لم تتم في تثبيت سكان الأرياف في أراضيهم كما يجب، مما جعل من المدينة عامل جذب لهؤلاء الشباب الريفيين لممارسة نشاط فوضوي وإقامة وبناء فوضوي في أحياء قصديرية، حيث أن المدينة حازت على اهتمام السلطات المحلية في مجال تطوير الهياكل القاعدية والمرافق الصحية والتجارية والاجتماعية والثقافية في حين أهملت الأوساط الريفية.¹

وإسهامات الهجرة الواسعة من الأرياف والتوسع الصناعي في المدن ونموها بفعل تركيز رؤوس الأموال والأسواق الاستهلاكية فيها ما صعب من تحكم الدولة في عملية الإسكان، وتوفير المنشآت الضرورية للنازحين وحلول الأفراد محلها في تعويض النقص، وتوفير السكن الذي يرضيهم، ولو كان غير قانوني وغير مطابق.²

فالمواطن أحيانا وأمام محدودية الإمكانيات المادية لا يتوانى عن شراء قطعة أرض داخل تقسيم غير قانوني، نظرا لثمنها الذي يعد معقولا وهو ما أسهم بصفة رئيسية في عملية المضاربة العقارية. بسبب تحرك السكان باتجاه المدن بحثا عن العمل وحياء أفضل عززتها الامتيازات الحضرية مقارنة مع الظروف الصعبة والمصير الغامض في الأرياف.³

الفرع الثالث:

العوامل العمرانية والتخطيطية

توجد عديد العوامل العمرانية التي أسهمت في تعقيد معضلة البناء خاصة في ظل غياب سوق عقارية قادرة على امتصاص أزمة السكن (أولا). كما أن العوامل التخطيطية

¹ بشير التيجاني، المرجع السابق، ص 51.

² عائدة ديرم، مرجع سابق، ص ص 16، 17.

³ شهرزاد عوابد، الضبط العمراني بين القانون والواقع "مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، العدد الثامن، 2016، ص 317.

عمقت من أزمة البناء الفوضوي في الوقت الذي كان من المفترض أن تحد من نطاقه (ثانياً).

أولاً: العوامل العمرانية

هناك عدة عوامل عمرانية أسهمت في تعقيد معضلة البناء الفوضوي كأزمة العقار وأزمة السكن¹، ولا يخفى على أحد أهمية العقار في كافة النواحي الاقتصادية والاجتماعية... فالرصيد العقاري يمكنه أن يسهل أو يعقد كل المبادرات في كل القطاعات، حيث كانت البلدية هي الهيئة الإدارية العمومية المؤهلة قانوناً بإنشاء وتهيئة الأراضي ذات المساحة الكبيرة وتجزئتها في شكل قطع أرضية وبيعها لطالبيها²، حسب نص المادة 11 من الأمر 74-26: "أن للبلديات الحق في تهيئة قطع الأراضي المخصصة للبناء، والقيام ببيعها..." لكن في ظل تبني الجزائر للنظام الرأسمالي وتخليها عن النظام الاقتصادي الموجه طبقاً لأحكام دستور 1989 صدر القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، والذي جاء بمفاهيم جديدة تتعلق بكيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية والمتعاملين العموميين والخواص وكذا المواطنين في الميدان العقاري، خاصة وأنه ألغى الاحتكار الذي كان ممنوحاً لصالح البلديات، فيما يخص المعاملات العقارية في المجال الحضري³ والذي خصها بالأمر 74-56 نصت المادة 26 من القانون 90-25 على ما يلي "... وتحول هذه البلديات تلك القطع الأرضية إلى الهيئات العمومية الموجودة أو التي ستحدث بغية فتح المجال لمتابعة العمليات طبقاً للمخططات المقررة والكيفيات الأخرى لتصحيح عمليات شراء القطع الأرضية السالفة الذكر وبيعها.

¹ شهرزاد عوايد، الضبط العمراني بين القانون والواقع "مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، العدد الثامن، 2016، ص 318.

² كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 43.

³ المرجع نفسه ص 43.

2- أزمة السكن:

يعتبر السكن الحاجة الاجتماعية الأكثر حساسية للفرد بعد المأكل والملبس، كما أنها الأكثر تأثيراً على حياته، والتي يؤدي عدم إشباعها إلى ظهور عدة مشاكل في جميع الميادين ومنها تشييد المساكن غير القانونية على شكل تجمعات وأحياء كبيرة¹، حيث تعاني معظم دول العالم الثالث من هذه الأزمة وتوليها الحكومات جل اهتمامها، لإيجاد الحلول الكفيلة لعلاجها وتجنب المشاكل الناجمة عنها، وذلك بخلق التوازن بين زيادة عدد السكان ومتطلباتهم من السكن، لكن الملاحظة المسجلة أن معظم الدول النامية لم تتمكن من تحقيق جزء من هذا التوازن بسبب نقص الإمكانيات المادية من جهة ورداءة المشاريع التنموية من جهة أخرى.²

ما نستخلصه مما ذكر سابقاً أن أزمة السكن هي معضلة مستعصية وجد منشرة في دول العالم الثالث هذا يعود إلى فشل السياسة الحكومة للبلاد في محاولة التوفيق بين معدل النمو الديموغرافي لسكان ومتطلباتهم من السكن الملائم وبالتالي من الطبيعي يتناسب معدل انتشار البناءات غير القانونية بشكل طردي مع هذه الأزمة السكنية خاصة على حواشي المدن.

ثانياً: العوامل التخطيطية

1- سوء التخطيط

سعى المشرع الجزائري في سبيل القضاء على البناءات الهشة، وكذا حل أزمة السكن إلى إنشاء مدن جديدة حدد شروط وكيفيات وضع مخطط لها عن طريق المرسوم التنفيذي 76/11 المحدد لشروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعادة اعتماده المعدل

¹ فوزي مشنان، المرجع السابق، ص 76.

² عيسى بن دوحة، المرجع السابق، ص 53.

والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-68 ونص من خلال المادة 03 منه على أن مخطط تهيئة المدينة الجديدة يحدد العراقيل وتدابير الوقاية من الأخطار الكبرى، في حين نجد أنه وبحجة عدم توافر الأوعية العقارية، فإن العديد من المدن الجديدة حددت الأوعية العقارية لمشاريع إنشائها في أماكن معرضة فعلا لهذه الأخطار، كإقامتها بجانب الأودية القديمة، وأراضي فلاحية لا تتحمل سعة المشروع وثقله¹، كما أنه في العديد من الحالات ونتيجة تعاقب المسؤولين على نفس المشروع أو حتى في حالة إعداده تختلف الآراء والتدابير، هذا إن لم يظهر الخلاف أصلا في نفس العهدة بين المصالح المعنية²، حيث أن سوء التخطيط كان من الأسباب الرئيسية التي سرعت من ظاهرة التحضر، وتشيع المدن بالسكان

هذا ما أدى إلى ظهور سلوكيات منحرفة في تلك الأحياء دون غيرها من الأحياء الأخرى في المدينة³، وتتمثل هذه الظاهرة في جريمة السطو على المنازل وسرقة المحلات التجارية وغيرها⁴ باعتبار أن تلك المناطق تأوي المتشردين والأحداث الجانحين والخارجين عن القانون والهاربين من يد العدالة⁵.

2- فشل مخططات التعمير المعتمدة قبل 1990

لم تعرف قوانين التعمير للفترة الممتدة من سنة 1974 الى غاية سنة 1990، أسلوب التخطيط العمراني وتقنين استعمال الأرض، حيث اقتصر دور مخطط التعمير الدائم (P.U.D) بالنسبة للبلديات ومخطط التعمير المؤقت (P.U.P) للبلديات الأقل أهمية والأفقر على تحديد مجال تطبيق الأمر 74-26 المتعلق بالاحتياجات العقارية، وترسيخ السياسة

¹ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 44.

² عابدة ديرم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، ص 21.

³ كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 62.

⁴ كمال تكواشت، مرجع نفسه، ص 41.

⁵ كمال تكواشت، مرجع نفسه، ص 62.

العقارية المتبعة في تلك الفترة، دون أن تكون لها قوة الإلزامية، أو الدراسة التقنية الكافية، وعليه نشأت العديد من المدن والتجمعات الحضرية بشكل عشوائي على شكل مراقد على الأراضي الفلاحية غير المهيأة وفي مجاري الوديان، وأخرى معرضة للفيضانات أو بجوار الصناعية الخطرة،¹ كم أن هذه المخططات فشلت من ناحية الوجود ومن ناحية الفعالية.

¹ عيسى بن دوخة، المرجع السابق، ص 59.

الفصل الثاني:

قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري

فرضت الحكومة الجزائرية جملة من القيود على تشييد البنايات، حيث أن أي بناء في محيط عمراني أو منطقة عمرانية جديد يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع مضبوطة بقواعد تنظيمية، وفي ذات الإطار فإن أي توسيع في التجمعات السكانية أو إنشاء المدن الجديدة وفقا لمخططات تقنية تسهر عليها الجهات الإدارية، أهمها على المستوى المحلي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك مخطط شغل الأراضي، لتأتي بعد ذلك عمليات البناء مع ما يتبعها من تراخيص شهادات عن طريق القرارات التي تصدرها الجهات الإدارية، كل هذا من أجل مكافحة البناء الفوضوي¹، هذا الأخير الذي ينمو ويتطور وينتشر بسرعة عند تقصير الإدارة أو تخليها عن إصدار قرارات التهيئة والتعمير مثلها القرارات التنظيمية المتمثلة أساسا في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي (المبحث الأول)، وفي ذات السياق القرارات الفردية المتمثلة أساسا في الرخص والشهادات (المبحث الثاني).

¹ لعويجي عبد الله، مرجع سابق، 2012، ص 5.

المبحث الأول:

القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

تتصرف الإدارة عندما تقوم بنشاطاتها المختلفة، إما كفرد عادي أي أنها تستعمل أسلوب العقد أي عقد القانون الخاص، ولكن في أغلب الحالات يكون هذا العقد بسمات خاصة، فهو عقد العقد الإداري.

إما أن تقوم بأعمال انفرادية، فتستعمل أسلوب العمل الإداري الانفرادي أي القرار الإداري¹، وهذا الأخير يعرف: أنه عمل قانوني انفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانون قائم².

كما أن القرارات الإدارية تنقسم إلى عدة أنواع وتصنيفات ومن بينها القرارات الإدارية التنظيمية التي تتضمن قواعد عامة ومجردة تنطبق على عدد من الحالات غير محددة بذاتها، وموجهة لعدد غير محدد من الأشخاص، ويعرف كذلك بأنه العمل الصادر من السلطة الإدارية ويتضمن قواعد عامة³.

ومن بين القرارات الإدارية التنظيمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول) وكذا مخطط شغل الأراضي (المطلب الثاني).

¹ ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، ط1، الجزائر، 2006، ص 233.

² عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الأول، ط5، الجزائر، 2008، ص 92.

³ ناصر لباد، المرجع السابق، ص ص 239، 240.

المطلب الأول:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يكلف المجلس الشعبي البلدي بوضع مخطط تنموي ينفذ على المدى القصير أو المتوسط أو البعيد أخذا بعين الاعتبار برنامج الحكومة ومخطط الولاية، وما يساعد المجلس للقيام بهذه المهمة أن هناك بنك للمعلومات على مستوى الولاية يشمل كافة الدراسات والمعلومات والإحصاءات الاجتماعية والعملية المتعلقة بالولاية¹.

هذا المخطط يهتم بالجوانب المعمارية التوسعية للتجمع الحضري، فإنه يرسم ويحدد آفاق توسعه وعلاقته الوسيطة مستقبلا كجزء من الكل على المستوى الإقليمي، كخلفية عمرانية للنسيج الحضري والعمراني على المستوى الوطني².

ولدراسة مخطط التوجيه للهيئة والتعمير لابد من إعطاء تعريف دقيق وتحديد مضمونه ومع ذكر دوره في التعمير

الفرع الأول:

التعريف بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- عرفت المادة 16 من القانون 90-29 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه: أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي³.

¹ عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، الجزائر، 2007، ص 290.

² Chabane ben Akzoum, « de la loi d'orientation joncière au droit de l'urbanisme », revue, dara, n22, 2001, Alger, p 05.

³ حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، الجزائر، 2001، ص 372.

نستخلص من محتوى المادة 16 أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة للتخطيط الجمالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات تجمعها عوامل مشتركة وانتشار عدة بلديات في نسيج عمراني معين أو اشتراكهما في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومي أو غيرها من الهياكل والتجهيزات الرئيسية كما يأخذ المخطط بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية¹.

كما أن المخطط التوجيهي عبارة عن أداة ذات طبيعة توقعية يوضع لمدة 20 سنة وهو قابل للمعارضة من قبل الغير، فالمخطط التوجيهي وسيلة تحدد شروط الأشكال والنتائج المتعلقة بتوسيع الكتل السكنية إلى آفاق 20 سنة ويحدد التوجيهات الرئيسية للتهيئة العمرانية البديلة أو البلديات المعنية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي وهذا يظهر الجاني التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما يتكون من تقرير وخرائط ورسوم بيانية وإحصاءات².

الفرع الثاني:

محتوى مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية، والمادة 18 من القانون 29/90 حددت الإطار العام والخطوط العريضة التي يجب لزوماً على المخطط أن يحتويها، وإلا كان باطلاً ولا يجوز المصادقة عليه، وهذه الخطوط اللازمة هي:

¹ أقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، الجزائر، 2014، ص ص 61،

62.

² مرجع نفسه، ص ص 62، 63.

- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلديات أو مجموع البلديات حسب القطاع.

- تحديد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة مناطق التدخل في الأنشطة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

كما يجب أن يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من:

1- تقرير توجيهي يقدم فيه ما يأتي:

- تحليل الوضع القائم والإختلالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديموغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني¹.

2- نظام ضبط القواعد المطبقة لكل منطقة، حيث يقسم المخطط التوجيهي إلى عدة قطاعات محددة، التي تعتبر جزء من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيها لاستعمالات عامة وأجال محددة للتعمير والقطاعات المحددة بقطاعات التعمير، والمتمثلة في القطاعات المعمرة لكل الأراضي وإن كانت غير مجهزة لجميع التهيئات العمرانية، والقطاعات المبرمجة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات، وقطاعات التعمير المستقبلية تتم على المدى البعيد في آفاق 20 سنة والتي سندرسها ونفصلها لاحقاً².

3- الوثائق البيانية المعتمدة تتمثل في:

- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار القائم المشيد جمالياً وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

¹ المادة 17 من مرسوم تنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ويحتوي الوثائق المتعلقة به، ج ر، ع 26 الصادرة 01 جوان 1991.

² المادة 19 من القانون 29/90، المرجع السابق.

- مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي: القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون.
- بعض أجزاء الأراضي، الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.
- مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال الماء الشرب وكذلك المنفعة العمومية¹.

الفرع الثالث:

إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- بناء على نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177 فإن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يكون إلا عن طريق مداولة من المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، حيث تتضمن هذه المداولة:
- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود.
- كفاءات مشاركة الأدوات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والمبيعات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

¹ المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91/177 السالف الذكر.

– القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية، حيث يتكفل المخطط التوجيهي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، كما أن المشاريع ذات المصلحة الوطنية تفرض نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹.

وعليه فإن نظام المداولة هذا فيه الكثير من الإيجابية، حيث أنه نظام يدعم روح التشاور، ويرقى مبادئ التحاور في إطار منظم ومنسجم داخل فضاء مسؤول ألا وهو البلدية التي تعمل بنظام المداولات طبعا وفق القواعد المرسومة والمقررة في قانون البلدية².

والجدير بالذكر أن هذه المداولة تبلغ للوالي المتخصص إقليميا، وتخضع للنشر مدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، حيث ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي المعني أو المجالس المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية³، كما يبلغ المخطط التوجيهي المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة، ولها 60 يوم لإبداء آرائها أو ملاحظاتها وإذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها والتي هي 60 يوم تعتبر موافقة على المشروع⁴، حيث يخضع مشروع المخطط التوجيهي المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة 45 يوم ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس قرار هذا بصدد:

– يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير فيه أو فيها.

¹ المادة 13 من القانون رقم 29/90، مرجع سابق.

² قانون رقم 10-11 ممضى في 22 يونيو 2011 يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37 مؤرخة في 03 يوليو 2011.

³ المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-177، مرجع سابق.

⁴ المادة 09، نفس المرجع.

- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي¹.

حيث ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي كما تبلغ نسخة من هذا القرار للوالي المختص إقليميا²، من أجل أن يطلع عليها المواطنون³ و يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإطلاع رؤساء الغرف التجارية وغرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام الرسالة للإعلان عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁴، كما حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 12-148 الهيئات والإدارات والمصالح التي تستشار بصفة وجوبية بعد انقضاء مهلة 15 يوما⁵.

الفرع الرابع:

المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي حسب الحالات الآتية ذكرها تبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية:

¹ المادة 10، من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

² المادة 11، نفس المرجع.

³ المادة 03، نفس المرجع.

⁴ المادة 07، نفس المرجع.

⁵ مرسوم تنفيذي رقم 12-148 ماضي في 28 مارس 2012 يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-177 الذي يحدد الإجراءات إعداد المخطط التوجيهي والمصادق عليه ومحتوى الوثائق، ج، ع 19، مؤرخة 01 أبريل 2012.

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.
- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن، وهذا بعد استشارة الوالي المعني، وهنا الوزير المهني هو الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر¹، وهذا بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، حيث يجب أن يتكون ملف المصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من:
 - مداولة المجلس الشعبي المعني المجالس الشعبية البلدية.
 - رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية.
 - سجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفل الاستقصاء العمومي، النتائج التي استخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.
 - الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير².

الفرع الخامس:

دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- يلعب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير دورا مهما على المستوى المحلي، يظهر ذلك خاصة من خلال ما يلي:

¹ المادة 27 من قانون 90-29، مرجع سابق.

² المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177، مرجع سابق.

أ- القضاء على الطابع التقني الانفرادي:

طبقا للمادة 13 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 التي تنص على أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي يتكفلان ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، كما أن المشاريع ذات المصلحة الوطنية تفرض نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا مخطط شغل الأراضي¹، من خلال هذه المادة يتبين ضرورة وجود تنسيق بين مختلف الهيئات المخططة والمبرمجة، والتي من الضروري أن يعمل المخطط على مراعاة ما تم وضعه من طرف الدولة والجماعات الإقليمية والمصالح العمومية من برامج ومنجزات قصد تحقيق المصلحة العامة والتي تكون لها الأولوية ضمن المخطط، وهكذا يراعي المخطط التوجيهات الوطنية في مجال التهيئة القطرية عموما والتهيئة العمرانية خصوصا على مختلف الأصعدة الإقليمية والوطنية والمحلية².

حيث أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يأخذ صبغة أوسع في تهيئة المجال على مستوى أكبر، وهذا يهدف إلى تحقيق عمران تشاركي يضمن إلى حد كبير إطلاع المواطن وإشراكه في أخذ القرار بغية الوصول لتعامل جماعي مع المجال المدني باعتبار العمران مشكلة الجميع³.

¹ محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص 25.

² البشير تيجاني، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات، الجزائر، ص 66.

³ نذير زريبي، بلقاسم ديب وفاضل بن شيخ، البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع، مجلة العلوم الإنسانية عدد 13 جوان 2000، ص 36.

ب/ تنفيذ التوجيهات الكبرى لسياسة التهيئة العمرانية:

لقد حددت التوجيهات الكبرى للتهيئة العمرانية ضمن الميثاق الوطني، ولقد ترجمتها أحكام المواد الموردة في قانون 03-87 المتعلق بالتهيئة العمرانية¹، ولقد حاول المخطط التوجيهي إعادة هذه التوجيهات الكبرى فانطلاقا من المادة 13 من قانون 29-90 يتجلى لنا بكل وضوح أنه من خلال غايته يهدف إلى توضيح التوجيهات التنموية المقررة حيث يضبط المخطط ما يلي:

- يضبط مخطط الهياكل الأساسية للتجمع الحضري
- تحديد أماكن التجهيزات العمومية بالتنسيق مع مختلف الهيئات العمومية.
- تحديد مناطق التعمير على الأمدن المتوسط والطويل وكذا المناطق غير القابلة للتعمير
- تجسيد سياسة السكن من خلال توفير الأراضي المراد بناءها.
- مخطط تدخل المناطق².

الفرع السادس:

قطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يترتب على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تقسيم المنطقة المعينة أو البلدية التي تدخل في مجال المخطط إلى قطاعات³ محددة وذلك من خلال تنظيم تضبط فيه القواعد

¹ قانون رقم 03-87 المؤرخ 27 جانفي 1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية الصادر بـ 27 جانفي 1987 جريدة رسمية رقم 05.

² محمد جبري، المرجع السابق، ص 26.

³ القطاع: هو جزء من أجزاء ممتدة من التراب البلدي يتوقع تخصيصها لاستعمالات عامة وأجال محددة للتعمير كذلك المواد 19 إلى 23 من قانون 29-90.

العامة المطبقة على كل منطقة حسب تقسيم الأراضي إلى مناطق يتم تعميمها حسب الأولوية كما نص عليها قانون 90-29 على النحو التالي:

1. القطاعات المعمرة
2. القطاعات المبرمجة
3. قطاعات التعمير المستقلة
4. القطاعات غير القابلة للتعمير

- إن الغاية من تقسيم الأراضي إلى قطاعات حسب القانون 90-29 يمكننا أن نستنتج أنه محاولة تقليص من معدل نمو وتطور النشاط العمراني الغير مشروع

1- القطاعات المعمرة: تشمل هذه القطاعات كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة وكذا المساحات الفاصلة بين هذه البنايات، مستحوزات التجهيزات، النشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة البنايات المجتمعة، كما تشمل أيضا الأجزاء الواجب تجديدها، إصلاحها وحمايتها¹.

2- القطاعات المبرمجة للتعمير: تشمل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشرة سنوات مع مراعاة جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتدخل في إطار الأراضي القابلة للتعمير².

3- قطاعات التعمير المستقبلية: وهي تشمل كل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد الطويل والبعيد³ في آفاق 20 سنة حيث يهدف من وراء تخصيص هذه الأراضي على

¹ المادة 19 من قانون 90-29م مرجع سابق.

² المادة 20/ نفس المرجع

³ محمد جبري، المرجع السابق، ص 27.

الحفاظ على القدرات الكامنة لتوسيع عمراني لمستقبل المدينة والتجمعات السكانية، وبالتالي فمن الضروري تطبيق إجراءات صارمة على كل الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات.

4- القطاعات غير القابلة للتعمير: تناولتها المادة 33 من القانون 90-29 وهي القطاعات التي يمنع فيها كأصل عام أي شكل من أشكال البناء سواء كان بناء جديد أو تعديلات أو تغيير بنائية قائمة بالإضافة الأفقية أو العمودية، غير أنه وفي حالة خاصة وضرورية جدا يمكن أن تمنح رخصة البناء، حين تكون حقوق البناء في هذه الحالة محدودة وينسب تتلائم مع الاقتصاد العام بمناطق هذه القطاعات¹.

الفرع السابع:

مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله²، إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها والمقصود بها القطاعات المعمرة والقطاعات المبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية في طريق الإشباع، أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة البلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها، كما يصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³.

¹ كمال تكراشت، المرجع السابق، ص 88.

² المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-177، مرجع سابق.

³ المادة 28 القانون 90-29 مرجع سابق.

المطلب الثاني:

مخطط شغل الأراضي

هو وثيقة عمرانية جاء بمقتضى القانون 90-29 المؤرخ في 10 ديسمبر 1990، وعلى وجه التحديد في القسم الثالث من الفصل الثالث الذي جاء بعنوان التهيئة والتعمير، أما التفصيل فيه فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المعدل والمتمم، حيث حدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه.

سناحول مما سبق إبراز تعريف لمخطط شغل الأراضي (فرع أول) وتحديد أهم الأهداف التي يرمي إلى تحقيقها بالتوافق مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (فرع ثاني)، ويتكون مخطط شغل الأراضي من مجموعة من الوثائق التي تفصل في مضمونه (فرع ثالث)، وإجراءات إعداده والمصادقة عليه (فرع رابع).

الفرع الأول:

تعريف مخطط شغل الأراضي

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي على أنه ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها¹، ومن خلال هذا التعريف يتضح أن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير².

¹ المادة 31 من القانون 90-29، المرجع السابق.

² غواس حسينة، المرجع السابق، ص 27.

الفرع الثاني:

موضوع مخطط شغل الأراضي

يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء، ومنه فإن مخطط شغل الأراضي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي،

- يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.

- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية ذات المصلحة العامة، وكذلك التخطيطات ومميزات طرق المرور.

- يحدد الارتفاعات.

- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها¹.

وعليه فإن كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط لشغل الأراضي أو المخططات لكل جزء منها.

¹ المادة 31 القانون 90-29.

تجب الإشارة إلى أنه يمكن أن لا تغطي كل بلدية بمخطط لشغل الأراضي بل يغطي جزء منها فقط¹.

الفرع الثالث:

مضمون مخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي يتكون من نوعين من الوثائق، الأولى مكتوبة تفصل في محتويات المخطط، والثانية عبارة عن وثائق ومستندات بيانية على شكل خرائط ورسوم مرفقة بالشق الأول من المخطط².

أولاً: لائحة التنظيم

وتحتوي على ما يلي:

أ- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لآفاق تنميتها³.

ب- القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو الممنوعة وكذا وجهتها، كما نجد حقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي التي يعبر عنها بمعامل شغل الأراضي، وهذا مع مراعاة الأحكام المطبقة على كل من الساحل، والأراضي الفلاحية ذات النوعية العالية والأقاليم الطبيعية والثقافية البارزة.

¹ المادة 34 من القانون 90-29.

² لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 22.

³ مرسوم تنفيذي 05-318.

ج- يحدد مخطط شغل الأراضي في هذه الأرض حالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بالبناء ومساحة قطعة الأرض، ويعرب عن مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها في أي بناء بما يأتي:

- مساحة أرضية مع ما يتصل بها من بناء خام تساوي مجموع مساحات أرضية كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها،

- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من تخشيبات السقف وأدوار ما تحت الأرض غير القابلة للتهيئة السكنية أو لأنشطة ذات طابع مهني أو حرفي أو صناعي أو تجاري.

- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من سقوف وسطوح وشرفات ومقصورات، وكذلك المساحات غير المغلقة الواقعة في الطابق الأرضي.

- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مهياة لتستعمل مواقف للسيارات.

- مساحات مع ما يتصل بها من مبان مخصصة لخرن المحاصيل أو لإيواء الحيوانات أو العتاد الفلاحي، وكذلك مساحات المسقوفات البلاستيكية للإنتاج الفلاحي¹.

كما تتضمن لائحة التنظيم تحديد مختلف المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وكذا الطرق والشبكات المختلفة مع تحديد آجال إنجازها².

ثانيا: الوثائق والمستندات البيانية

1- مخطط بيان الموقع.

2- مخطط طبوغرافي

¹ لعويجي عبد الله، المرجع نفسه، ص 203.

² سماعيلين شامة، المرجع السابق، ص ص 177، 178.

- 3- خارطة تبين المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية، وكل الأخطار الكبرى المبينة.
- 4- مخطط الواقع القائم يبرز الإطار المشيد حاليا، وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة.
- 5- مخطط تهيئة عامة يحدد ما يلي:
 - المناطق القانونية المتجانسة.
 - موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.
 - المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.
- 6- مخطط التركيب العمراني ويتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم مصحوبا بما يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة للقطاع المقصود أو القطاعات المقصودة¹.

الفرع الرابع:

إعداد مخطط شغل الأراضي

- يكون إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية حيث يجب أن تتضمن هذه المداولة ما يلي:
- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

¹ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 204.

- بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي¹.

تبلغ هذه المداولة للوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس البلدية المعنية².

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر حيث يمكن لرؤساء المجالس الشعبية إسناد مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات في إطار ما حدده قانون البلدية 10-11 في فحوى المواد 13 والمادة 215 إلى غاية المادة 217 على أن البلديات المعنية في إطار التعاون فيما بينها لها أن تؤسس مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات لأجل تحقيق خدمات أو مصالح ذات نوع مشترك بينها وفق دفتر شروط يضبط حقوق والتزامات كل طرف³.

وقد وضع المشرع الجزائري إجراءات للعمل وتحضير إعداد مخطط شغل الأراضي، وذلك بقيام رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإصدار قرار المتضمن رسم حدود المحيط الذي يدخل فيه مخطط شغل الأراضي حسب ما ورد في قانون التهيئة والتعمير من قبل:

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب

المعني يدخل ضمن ولايتين⁴.

¹ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 205.

² المادة 03 من مرسوم تنفيذي رقم 91-178، مرجع سابق

³ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 205.

⁴ المادة 04 مرسوم تنفيذي رقم 91-178، مرجع سابق

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء الغرف الفلاحية، رؤساء الغرف التجارية، رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين، كتابيا بالمقرر القاضي إعداد مخطط شغل الأراضي. ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي¹.

حيث يتشاور وجوبا:

أ) الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية:

- التعمير.
- الفلاحة.
- التنظيم الاقتصادي.
- الري.
- النقل.
- الأشغال العمومية.
- المباني والمواقع الأثرية والطبيعية.
- البريد والمواصلات.
- البيئة.
- التهيئة العمرانية.
- السياحة.
- الصناعة وترقية الاستثمارات.

ب) الهيئات والمصالح العمومية في المستوى المحلي:

¹ المادة 07 مرسوم تنفيذي رقم 91-178.

- توزيع الطاقة
- النقل.
- توزيع الماء.
- الضبط العقاري.¹

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية،² كما يبلغ مشروع مخطط الأراضي المصادق عليه لمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة، والتي تستشار وجوبا وتعطى مهلة 60 يوما من أجل إبداء آرائها وملاحظاتها، وإذا امتنعت عن الرد خلال المهلة القانونية عد رأيها موافقة.³

كما يخضع مخطط الأراضي المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة 60 يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد:

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مخطط شغل الأراضي.
 - يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
 - يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.
- يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي.⁴

¹ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 12-166، مرجع سابق.

² لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 207.

³ المادة 03 مرسوم تنفيذي رقم 91-178، مرجع سابق

⁴ لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 207.

ينشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير على التحقيق العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، كما تبلغ للوالي المختص إقليميا نسخة من هذا القرار.

تدون الملاحظات المتعلقة بمشروع مخطط شغل الأراضي في سجل خاص ومرقم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، كما يمكن أن يعلن عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، وبعد انقضاء المهلة القانونية للتحقيق يقفل السجل ويوقعه المفوض المحقق الذي يقوم خلال (15) يوما الموالية إعداد محضر قفل الاستقصاء وإرساله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.¹

الفرع الخامس:

المصادقة على مخطط شغل الأراضي

يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله عند الاقتضاء، مرفوقا بسجل للاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال ثلاثون (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا لم يجب الوالي بعد انقضاء المهلة يعد رأيه موافقا.²

¹ المادة 12، 13 مرسوم تنفيذي رقم 91-178، مرجع سابق

² منصور نور، المرجع السابق، ص 34.

بعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي،¹ وبعد المصادقة على المخطط يبلغ للجهات الآتية على الخصوص:

- الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا،
- المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية.
- الغرفة التجارية،
- الغرفة الفلاحية.²

وبناء على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-178 فإن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه يوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يبين فيه ما يلي:

- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف،
- المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.
- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف.

الملاحظة مسجلة في جانب المصادقة على مخطط شغل الأراضي هي أن المشرع غفل عن نقطة مهمة في حالة الاختلاف في وجهات النظر بين وليين في نفس المخطط في حالة ما إذا كان هذا المخطط يشمل أكثر من بلدين تابعين لولايتين مختلفتين مع العلم أن ملاحظات الوالي تؤخذ في الحسبان.

¹ لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 208.

² المادة 16 مرسوم تنفيذي رقم 91-178، مرجع سابق.

المبحث الثاني:

القرارات الفردية للتهيئة والتعمير

القرار الإداري الفردي هو الطائفة من القرارات الإدارية الموجهة لشخص محدد¹، أو بشأن حالة معينة بذاتها أو بشأن حالات أو أشخاص معينين بذواتهم، وهذه القرارات تمتاز بأنها تستنفذ أو تستهلك فحواها ومضمونها بمجرد تطبيقها².

كما أن القرارات الإدارية يجب أن تستهدف الإدارة من إصدارها المصلحة العامة وهي قاعدة عامة، حيث أن المصلحة العامة العمرانية هي غاية الإدارة في مختلف القرارات الصادرة في مجال العمران، غير أنه إلى جانب ذلك فإن المصلحة الفاصلة للمستفيد من القرارات الفردية المتعلقة بالبناء أو الهدم يجب أن تتحقق إلى جانب المصلحة العامة³.

كما أن هناك طائفتين من القرارات الفردية في مجال العمران رخص (المطلب الأول) وشهادات (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

الرخص العمرانية

إن الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران هي أن تستند أعمال البناء إلى رخص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء محافظة في نفس الوقت على

¹ ناصر لباد، المرجع السابق، ص 240.

² عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 142.

³ عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، مجلة الدولة، عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران، 2008، منشورات الساحل، ص 39.

مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار¹، ومنه سنقوم بدراسة رخصة البناء (الفرع الاول) ، رخصة التجزئة (الفرع الثاني)، ورخصة الهدم (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

رخصة البناء

أولاً: تعريف رخصة البناء

- اكتفى المشرع الجزائري في المادة 52 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بذكر أنها: «ترخيص إداري تسلمه سلطة مختصة بذلك لإنجاز أو تشييد أو بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه جدران الإحاطة أو أي تعديل في بناية يتعلق بالمظهر الخارجي»².

- ما نلاحظه أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريف شامل ومفصل لرخصة البناء واكتفى بقوله على أن رخصة البناء هي ترخيص وإجازة تسلمها الإدارة المختصة قانوناً، وبالإضافة ذكره الغاية المرجوة منها فقط ، وبالتالي ينجر من هذا التعريف التشريعي ترك باب الاجتهاد والنقاش أمام الفقه والقضاء في محاولة إعطاء تعريف جامع وكامل لهذه الرخصة.

1- التعريف القضائي:

من التعاريف القضائية لرخصة البناء ما وضعه القضاء الفرنسي في حكم صادر عن محكمة جنابات تولوز في 1974/02/07 بأنها: "نص إداري وإجراء من إجراءات الضبط الإداري، وتعني الترخيص بعمل، أي السماح بالقيام بعمل، وليست لها علاقة بحق الملكية،

¹ لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 77.

² المادة 52 من قانون 29-90 المرجع السابق.

أي أنها لا تمنح حقا بالملكية، وليس لها أي أثر فيما يتعلق بالملكية الأرض كما أنها ليست من الأشياء القابلة للبيع¹

من خلال هذا التعريف نستنتج أن رخص البناء هي إجراء وترخيص إداري أي أنها تصدر عن سلطات الضبط الإدارية قصد السماح للمستلم هذه الرخصة القيام بعمل، والجدير بالذكر من خلال هذا التعريف نرى أنه قد أقر أن رخصة البناء لا تربطها علاقة بحق الملكية العقارية ومنه نفهم أن منح رخص البناء لا يقتصر على المالك للعقار بل يتجاوز ذلك إلى صفات قانونية أخرى.

2- التعريف الفقهي:

- لقد عرف الفقه رخصة البناء على أنها: «قرار يحد من سلطة المالك الفرد على ملكه وتصبح الدولة ضامنة لمتطلبات الحاجة الجماعية للسكن»
ما نلاحظه من خلال هذا التعريف أن رخصة البناء هي قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قصد تقييد من سلطة المالك الفرد على ملكه.

- عرفها أيضا على أنها: «إحدى الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به، ذكر مواصفاته، وبيان الغرض منه، سكن أو خدمي أو تجاري، وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقاية كل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تتجم عن ممارسة الحريات الفردية، وحماية المصالح العامة والخاصة.»²

¹ حسين درويش عبد الحميد، نهاية القرار الإداري عن طريق القضاء، مصر، 1981، ص 584، نقلا عن عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 595.

² ديب فاطمة، النظام القانوني لرخص البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد الثالث، تيارت، الجزائر، 2017، ص ص 250، 251.

ما يمكن استنتاجه أن هذا التعريف قد عرف رخصة البناء على أنها إحدى إجراءات الوقائية أي وثيقة إدارية تتضمن بيانات ومواصفات تحدد طبيعة البناء ونوعه وغايته المراد تشييده، كل هذا قصد ضبط وتقييد الحرية الفردية حماية للحرية العامة من التعسفات التي تنجر عن الممارسة للحرية الفردية في البناء بصفة مطلقة.

ثانيا: أهمية رخصة البناء

تكمن أهمية رخصة البناء كرخصة من الرخص العمرانية وكآلية للوقاية من ظاهرة البناء غير القانوني في النقاط التالية:

1- إن أهمية رخصة البناء كقرار إداري تتجسد في تحقيق غرض مشروع، وهو تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير والبناء المنبثقة من السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، وذلك بإقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخال من مظاهر وشوائب البناء غير الطفيلي، حيث أن هذا الأخير يربك مشاريع التنمية والتعمير بالمدينة¹.

2- كما أن القواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة البناء تهدف من خلال الشروط والإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان التوازن بين:

- المصلحة العامة: باحترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته من جهة.

- المصلحة الخاصة: من حيث تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة وغيرها.

3- إن القواعد القانونية التي على أساسها تدرج منح رخصة البناء فهي تتعلق إما بمخططات التهيئة والتعمير أو بالرخص الأخرى:

¹ كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 97.

- مخططات التعمير: يجب أن لا تخرج رخص البناء عن إطار مخططات التعمير

التالية:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

مخطط شغل الأراضي.

- الرخص الأخرى: كما ترتبط رخصة البناء أيضا بالحصول مسبقا على شهادات

ورخص إدارية أخرى وتتمثل أساسا في شهادة التعمير ورخصة التجزئة¹.

4- إن أهمية ومنافع رخصة البناء تتجلى في كونها تعد كوسيلة أو كآلية تسمح

بالمراقبة المسبقة والتحقق من مدى تناسق وتماشي المشروع المراد إنجاز كفكرة، كما تسمح

بالمراقبة أثناء الإنجاز وبعد الإنجاز وتتبع خطوات ومسار البناء خطوة بغرض تفادي انحرافه

عن مساره المرسوم مسبقا والوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء.²

ثالثا: نطاق تطبيق رخصة البناء

يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين، الأول موضوعي تحدد من

خلاله الأعمال البنائية، والثاني مكاني أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخصة مهما

كان نوع البناء والغاية منه³

¹ كمال تكواشت، نفس المرجع ص 98.

² لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 261.

³ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، ع08، بسكة، جوان 2005،

1- النطاق الموضوعي لرخصة البناء

نص المشرع الجزائري في القانون المتعلق برخصة البناء ألا وهو القانون رقم 82-02 "المؤرخ في 06 فبراير 1982¹ المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي" على ذلك، محددًا أعمال البناء التي يكون موضوع ترخيص إداري وهي كما ورد ذكرها بالمادة الثانية من هذا القانون:

- بناء محل أيا كان تخصيصه
- أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية
- الزيادات في العلو
- الأشغال التي تتجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي

وبما أن هذا القانون قد ألغي العمل به بموجب القانون رقم 90-29 فإن هذا الأخير قد حدد أيضا الأعمال التي تستلزم رخصة بناء وهي كما جاء ذكرها وفق المادة 52 منه:

- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها
- كل تمديد لبنايات موجودة
- كل تغيير يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العامة
- كل إنجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييح².

ومنه نرى أن أي تشييد وبناء وإنجاز بنايات دون الحصول على رخصة البناء مسبقا، تصبح كل هذه البناءات داخل إطار الأعمال المخالفة للأحكام والقوانين المتعلقة

¹ قانون رقم 02/82 مؤرخ في 6 فبراير 1982 متعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي للبناء.

² المادة 52 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

بالتهيئة والتعمير الوطني، أي بمعنى آخر رفع الصفة القانونية عن مثل هذه المنشآت وتصنيفها ضمن البناءات الفوضوية.

كما نرى أن هذه المادة 52 من قانون 90-29 "المذكور سابقا" قد حصرت أعمال البناء التي تستوجب الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في إنجازها وهي كالتالي:

- إنشاء المباني.
- تمديد البناءات الموجودة.
- تغطية الحيطان أو تغيير الواجهة المفضية على الساحة العمومية.
- تدعيم المباني.

2- النطاق المكاني لرخصة البناء

حددت المادة 03 من قانون 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء وهي:

- المساحات الحضرية ومناطق التوسيع في: مركز البلديات، المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي تفوق عدد سكانها 2500 نسمة وفي المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والقابلة للتوسيع.
- المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية.
- المناطق ذات الطابع المميز أو في المناطق المميزة المهيأة.
- المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية¹

¹ المادة 03 من قانون 89-02 المرجع السابق.

وقد استثنى من هذه المناطق، أماكن أخرى فلا تكون رخصة البناء إلزامية فيها، وهي ما أورده في المادة 045 من القانون المذكور أعلاه وهي:

- المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي ليست مراكز لبلديات ما عدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المقطع 1 من المادة 03 من هذا القانون.

- بالنسبة لأشغال ترميم وإصلاح وتمليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنائات المدنية المصنفة.

- بالنسبة لأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت (نقل المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء، المواصلات السلكية، التزويد بمياه الشرب، صرف المياه).

- فيما يخص البنائات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الإستراتيجية.

- المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.¹

نلاحظ من خلال مقارنة قانون 02-82 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الملغي العمل به بقانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الساري المفعول في مجال رخصة البناء نجد أن هذا الأخير أنه لم يحدد النطاق المكاني لرخصة البناء إلا بموجب المادة 53 منه أين استثنى فقط البنائات التابعة لوزارة الدفاع الوطني.

¹ المادة 04 من قانون رقم 02-82، مرجع سابق.

رابعاً: إجراءات منح رخصة البناء

من أجل تحديد الإجراءات التي تمر بها رخصة البناء سنعتمد على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها¹.

1- تقديم طلب رخصة البناء:

يشكل طلب رخصة البناء إجراء جوهريا وضروريا لمنح الرخصة². فهو ليس طلبا عاديا كغيره من الطلبات التي ترفع إلى السلطات الإدارية، بل يرتبط كقاعدة أساسية بممارسة أحد مظاهر حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، وهو حق الاستعمال وبالتالي لا بد من التطرق إلى صفة طالب الرخصة ثم تبيان الشروط الواجب توافرها في الطلب.

صفة طالب الرخصة:

نصت المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن: «حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس في ظل احترام الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض...»³

نرى أن المشرع الجزائري قد حدد وربط حق البناء في مالك العقار دون غيره، بمعنى آخر طلب رخصة البناء من الإدارة المختصة قانونا مرتبطة بمالك العقار فقط.

لكن باستقراء نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15⁴ المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها: «يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص

¹ ديب فاطمة، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، ع 3، 2017، ص 257.

² وداد عطوي، المرجع السابق، ص 47.

³ المادة 50 من القانون رقم 29/90 المرجع السابق.

⁴ المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه هذا المرسوم والتوقيع عليه.»

من خلال نص المادة السالف الذكر، نستنتج أن المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر أنه قد وسع نطاق طلب الرخصة إلى أشخاص آخرين، وعلى وجه التحديد كل من: الوكيل، أو المستأجر المرخص له قانونا والحائز والهيئة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.

مضمون طلب رخصة البناء:

نصت المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر على مجموعة من الوثائق والمستندات وهي:

أ- ملف الوثائق الإدارية:

- مراجع رخص التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية شمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر،

- قرار السلطة المختصة المتضمن الترخيص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة،

- شهادة قابلة للاستعمال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أراضي مجزئة برخصة التجزئة. يمكن في هذه الحالة أن يوضح صاحب الطلب أن إنجاز الأشغال يخص بناية واحدة أو عدة بنىات في حصة واحدة أو عدة حصص.

ب- ملف وثائق الهندسة المعمارية: ويحتوي على:

1. مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع

2. مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م² أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م²، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م²، ويحتوي هذا المخطط على البنائيات التالية:

حدود قطعة الأرض ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.

نوع طوابق البنائيات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها

منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية

ارتفاع البنائيات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية

المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض

بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

3. التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنائيات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300م²، وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنائيات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300م² و600م²، وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنائيات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيديّة والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الاقتضاء. وهنا ينبغي أن يوضح تخصيص المحلات على هذه التصاميم، والأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

4. مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك.

5. الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحرص، عند الاقتضاء.

ج- الملف التقني: ويحتوي ما يلي:

1. مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الضرورية، باستثناء البناءات الخاصة بالسكنات

الفردية، وتتضمن البناءات التالية:

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل

- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة

- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه

الصالحة للشرب والتطهير والتهوية،

- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة

- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها

بالنسبة للبناءات الصناعية

- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق

- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية

وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثات الغاز وأجهزة المعالجة

والتخزين والتصفية

- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال الصناعي

والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

2. تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

- تقريرا يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح:

تحديد ووصف الهيكل العام للبناءية

توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل

- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

ما يمكننا ملاحظته انه يوجد نوع من الصرامة من طرف المشرع نظرا إلى كل محتويات الملفات المذكورة سلفا وكثرتها وتعقيد بعض الوثائق المطلوبة وهذا يدل على نوع من الرقابة القبلية قبل عملية البناء وعلى الأهمية البالغة لرخص البناء.

خامسا: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

للوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء، ينبغي أولا، تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة ثم كيفية التحقيق في الملف وأخيرا إصدار القرار¹ وذلك كما يلي:

الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء:

لقد وزع القانون الاختصاص بمنح رخصة البناء إلى جهات وسلطات إدارية متعددة مركزية ولا مركزية بناء على معيار مركب يستند إلى طبيعة البناء ومدى أهميته المحلية والجهوية والوطنية².

أ- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح الرخص:

حسب المادة 65 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير جعلت من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء، بصفته:

1. بصفته ممثلا للبلدية: وذلك في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو

البناءات موضوع الطلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، فيكون

¹ عزري الزين، المرجع السابق، ص 30.

² كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 107.

من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة البناء، ويلزم فقط بإطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة.

2. بصفته ممثلا للدولة: يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى وإن لم يكن الاقتطاع أو البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وعندما يصدر القرار المتعلق بالرخصة، ولكن ليس بصفته ممثلا للبلدية بل بصفته ممثلا عن الدولة ويكون إطلاع الوالي قبل اتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافقا لرأي الوالي، على عكس الحالة السابقة.¹

ب- اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء:

يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية
 - منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية
 - اقتطاعات الأرض والبنايات التالية:
- الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية، والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي².

ج- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء

إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بمنح رخصة البناء بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين³.

التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء

¹ لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 106.

² المادة 66 من القانون 90-29 المرجع السابق.

³ المادة 67، نفس المرجع.

أ- مضمون التحقيق وأهميته:

إن مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبقية التعليمات المتعلقة بالعمران كأدوات للتهيئة والتعمير في الجزائر، لا بد من أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخصة البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مع الأدوات من حيث موقع البناية ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام، وتتاسقها مع المكان، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

كما يجب أن يشمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة، والفن الجمالي، وف مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي¹.

أي أن التحقيق في طلب رخصة البناء هو إجراء جوهري مهم جدا يهدف إلى التأكد من مدى مطابقة انسجام المشروع موضوع طلب رخصة البناء مع مخططات العمران، إذ أنه حسب المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان مشروع البناء جاء موافقا:

- لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه
- لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير وهذا في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.
- ولا يمكن الترخيص بالبناء على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة.

¹ عزري الزين، المرجع السابق، ص 33.

أي أنه ينبغي أن يراعي في تحضير الملف موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، اعتبارا لتوجيهات التعمير والخدمات الإدارية المختلفة المطبقة في المنطقة.¹

ب- ميعاد التحقيق:

عندما يرسل المعني طلب رخصة البناء مرفقا بالملف المطلوب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض، فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومنذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في هذا الطلب.²

أما إذا كان الاختصاص بمنح رخصة البناء للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فبنفس الإجراءات، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف في أربع (04) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وذلك في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع الملف، والتي تقوم بدورها بإرسال أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء المستقاة إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء³ وإذا كانت مواعيد التحقيق هذه لها أهميتها من حيث بداية سريان مواعيد إصدار القرار المتعلق برخصة البناء وما ستتبعها من حق طالب الرخصة في الطعون القضائية.⁴

إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف فإنه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة، حيث أن كل من مديرية البناء والتعمير

¹ كمال تكواشت، مرجع سابق، ص ص 105، 106.

² عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 34.

³ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص ص 157، 158.

⁴ عزري الزين، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 35.

والجهات الإدارية المتخصصة (الحماية المدنية، الآثار، السياحة، التجارة، الصناعة، البيئة، الفلاحة، الغابات، الصحة والسكان، وكل الجمعيات المعنية) والتي تم استشارتها في مرحلة تحضير ملف رخصة البناء يجب أن تأخذ بعين الاعتبار عند إصدار القرار، حيث خول قانون التعمير الجزائري الإدارة المعنية النظر في طلب رخصة البناء حق إصدار عدة أنواع من القرارات¹، فالقرار قد يكون بالموافقة إذا توافرت الشروط المطلوبة في الطلب وقد يكون برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب وقد يكون بتأجيل البث في الطلب أو بسكوت الإدارة تماما.

من الطبيعي أن يكون المبدأ هو قبول الإدارة لطلب رخصة البناء عن طريق قرار بمنح الرخصة، والاستثناء وفي حدود حاجة العمران فلإدارة أن لا تستجيب لطلب رخصة البناء، وتصدر بالتالي حسب الحالة القرار الاستثنائي المناسب².

الفرع الثاني:

رخصة التجزئة:

أولا: تعريف رخصة التجزئة:

تعتبر رخصة التجزئة من الرخص الإدارية التي ترعى فيها الشروط التقنية والقانونية والتنظيمية، وهو الإجراء الذي يقوم به صاحب الملكية أو موكله لطلب الرخصة من أجل تمكين الأفراد من تجزئة ملكيتهم العقارية إلى عدة أجزاء لتنظيم حركة العمران.

وتعرف بأنها الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري، ترخص للإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية، وترخص عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من

¹ عبد العزيز النويري، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء -دراسة تطبيقية-، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص

المنازعات المتعلقة بالعمران، 2008، منشورات ساحل، ص 72.

² كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 108.

شأنها لأن تستعمل في تشييد بناية، وقد وردت في نص المادة 57 من قانون 90-29: "تشتترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها."

والمشرع في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يشترط في رخصة التجزئة طبقا للمادة 07 منه، أن تكون القطعة أو مجموع القطع الأرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.¹

نلاحظ أن الغرض من رخصة التجزئة هو تشييد البنايات وبالتالي يمكننا إعطاء تعريف للتجزئة أنها عملية تقسيم ملكية عقارية إلى أجزاء لغرض التشييد والبناء عليها.

ثانيا: خصائص رخصة التجزئة

تتمثل خصائص رخصة التجزئة فيما يلي:

- تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري، من جهة إدارية محدد قانونا ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة.
- رخص التجزئة مرتبطة بملكية العقار، فرخص التجزئة لا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على ملكية الأرض.
- إن طلب رخصة التجزئة محصور بين المالك وموكله، عكس رخصة البناء التي يمكن حتى للمستأجر المرخص له قانونا أن يطلبها، وكذا الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض المعدة للبناء.

¹ سورية ديش، أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، تيارت، الجزائر، 2017، ص ص 199، 200.

- تعتبر رخصة التجزئة أداة ناجعة للتنظيم العمراني وحماية البيئة، وذلك لأن عملية تقسيم الأراضي من أجل تشييد بنايات عليها لم يعد عشوائيا بل أصبحت تتحكم فيه ضوابط خاضعة لقانون البيئة التي تسمح بمراعاة الشروط الصحية وحماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء والمحميات الطبيعية¹.

ثالثا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

خلافا للنطاق الزمني والمكاني الذي حدده المشرع لتطبيق رخصة البناء، فإن رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها، وعليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها.

ومع هذا فإن المشرع وحماية للمصلحة العامة العمرانية، فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأراضي المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليها أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، والامتناع عن منح رخصة التجزئة هنا من النظام العام أي لا يجوز للإدارة مخالفته وليست لها أية سلطة تقديرية، ويعد قرارها الصادر بالموافقة أي بمنح الرخصة قرار معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون، غير أنه يمكنها أن تقدر عدم منح الترخيص بالتجزئة في البلديات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامه إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.²

والجدير بالذكر أننا عندما نقرأ نص المادة 53 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والساري العمل به والذي قد ألغى أحكام القانون رقم 82-02 السالف الذكر، نجد

¹ سورية ديش، المرجع السابق، ص 200.

² لعويجي عبد الله، التعمير في القانون ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 235.

أن المشرع لم يحدد النطاق المكاني لرخصة البناء وجل ما نصت عليه وأقرته المادة هو ذكرها لبنايات خاصة تستثنى من هذه الرخصة وهي البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني.

رابعاً: إجراءات إصدار رخصة التجزئة

أ- صاحب الطلب:

تنص المادة 58 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ما يلي: «في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفاً يتضمن دفتر الشروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بإنجازها في آجال محددة...»

وبالرجوع إلى نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها نجدها على ما يلي: يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم والتوقيع عليه.

ويجب أن يدعم طلبه بما يلي:

- إما بنسخة من عقد الملكية.
- أو بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.¹

ما يمكننا ملاحظته هو أن هذه المادة قد قلصت من دائرة الأشخاص المسموح لهم بطلب رخصة التجزئة في المالك وموكله القانوني وهذا ما يعكس من الأهمية البالغة لهذه الرخصة في الحفاظ على سلامة العقار القانونية والمادية.

¹ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مرجع سابق.

* حالة إذا تعلق الأمر بتجزئة تابعة للأشخاص العامة تقوم الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بالإجراءات¹.

* وحالة إذا تعلق الأمر بتجزئة أرض موقوفة فإن ناظر الوقف أو وكيله هو الذي يقوم بذلك².

ب- محتوى الطلب:

حسب نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر «يرفق طلب رخصة البناء بملف يشتمل على الوثائق الآتية:

1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشتمل على

البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل

شبكة الطرق المختلفة

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه

الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.

¹ أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405، المؤرخ في 1990/12/22، المتضمن تحديد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ج.ر، ع 56، سنة 1990.

² المادتين 13 و15 من المرسوم التنفيذي 98-381، المؤرخ في 1-12/1998، المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها، ج ع 50، سنة 1998.

- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة.

- موقع البناءات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة.

- المعالجة المخصصة لتنقية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.

- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للمجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

4- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.

- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.

- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفية تلبيتها.

- طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة.

- دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء.

- دراسة جيو تقنية، يعدها مخبر معتمد.

5- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك، عند الاقتضاء.

6- دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تتجز بموجبها البناءات.¹

كما جاء في نص المادة 58 من قانون 90-29: «... يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بإنجازها في آجال محدودة وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسة المعمارية وغيرها التي يجب أن يستجيب لها البناءات المزمع تشييدها»².

ج- السلطة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة:

1- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي: طبقا لأحكام المادة 65 من قانون 90-29 فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية أو للدولة بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وكذا كل ما يخرج من دائرة اختصاص الوالي والوزير المكلف بالعمران، وهنا يتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيدة للبلدية وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارية المذكورة في طلب المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19 في أجل الأيام الثمانية المالية لتاريخ إيداع الملف.³

¹ المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مرجع سابق.

² المادة 58 من قانون 90-29 مرجع سابق

³ المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق

2- اختصاص الوالي: يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات التالية:

- المشاريع ذات الأهمية المحلية.
- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه.¹

3- اختصاص الوزير المكلف بالعمران: كما تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالعمران، بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية²، فإذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فإن تحضير الطلب يكون من قبل الشباك الوحيد للولاية، في هذه الحالة يرسل الوحيد المكلف بدراسة الملف 04 نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد ابتداءً من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية.³

د- ميعاد إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة:

يختلف ميعاد إصدار رخصة التجزئة بحسب اختصاص كل جهة بذلك، فإذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو للدولة فإن القرار المتضمن رخصة التجزئة يبلغ إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، بينما إذا كان الاختصاص للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فإن تسليم القرار يكون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع الطلب.

غير أن هذا الأجل لا يسري إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق

¹ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 245.

² المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19.

³ المادة 15 نفس المرجع.

عمومي فينتوقف الأجل المذكور أعلاه ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو تلك المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي.¹

V- مضمون القرار المتعلق برخصة التجزئة:

تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أن رخصة التجزئة تتضمن وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداث ما يلي:

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف.

- مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترقية

وقد أجاز المشرع الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل.²

كما تقتضي رخصة التجزئة ما يلي:

- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو إقامة محلات مهنية، وبالأخرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض القامة عندما لا ينزعج السكان.

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة لفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة.

- تعديل وإلغاء دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة.³

¹ المادة 16 من مرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

² لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 247.

³ أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المرجع السابق الملغى أحكامه بمرسوم تنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

* يحدد قرار التجزئة التوجيهات التي يتكفل بإنجازها صاحب الطلب أشغال التهيئة المقررة وآجالها كما يضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة طبقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 91-176 السالف الذكر ثم يوضع قرار التجزئة تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي.

يشهر القرار من قبل الجهة الإدارية المختصة، على نفقة صاحب الطلب بمكتب المحافظة العقارية خلال أجل شهر من تاريخ الإعلان عنه طبقا للقاعدة العامة للشهر العقاري.

تحدد مدة صلاحيتها بثلاث سنوات تحت طائلة الإلغاء ويمكن تقييم الأشغال على مراحل وفي هذه الحالة فإن الآجال الممنوحة لإنجاز ذلك تطبق على أشغال المرحلة الأولى فقط، أما إنجاز باقي أشغال المراحل الأخرى فتضاف 3 سنوات أخرى طبقا لنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي 91-176 السالف الذكر.¹

الفرع الثالث:

رخصة الهدم

أولاً: تعريف رخصة الهدم

نظم المشرع رخصة الهدم بموجب القانون 90-29 السالف الذكر من خلال المواد 60-63 وبموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 12 فيفري 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث تعد من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة

¹ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة قسنطينة، الجزائر، سنة 2012، ص 99.

والتعمير لسنة 1990¹ حيث نصت المادة 60 من القانون 90-29 على ما يلي: يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 منه، وهذه الأخيرة نجدها تنص على: «تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية والاستحمامية».

أما المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 فقد نصت على أنه «... لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون رقم 98-04»²، أما المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغاة أحكامه بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر تنص على: «لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البنائة واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياسية أو الثقافية أو الطبيعية... أو عندما تكون البنائة الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة».

ما ينجر عند قيامنا بإجراء عملية المقارنة بين نص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السابق الذكر ونص المادة 70 من المرسوم التنفيذي الجديد رقم 15-19 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم السابق رقم 91-176 نلاحظ أن المرسوم الجديد قد قلص من دائرة ونطاق تطبيق رخصة الهدم من خلال حصرها في البنايات المحمية والمذكورة على سبيل الحصر في القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، وبالتالي فإن هذا المرسوم الجديد قد استثنى الكثير من البنايات المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي

¹ جبري محمد، "التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر"، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، المرجع السابق، ص 99.

² قانون 98-04 المؤرخ في 20 صفر 1419 الموافق 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي جريدة رسمية، عدد 44.

رقم 91-176 السابق بما فيها على وجه الخصوص البناية المراد هدمها التي تكون سندا لبناية مجاورة.

لم ترد تعاريف تشريعية لرخصة الهدم، إذا غالبا التشريع يكتفي بذكر النطاق دون التطرق لتعريف، ولم نجد على مستوى الفقه سوى تعريف الدكتور عزري الدين الذي يقول فيه: «هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف، أما في ضوء المرسوم التنفيذي 15-19 فيمكننا تغيير مصطلح مصنف أو في طريق التصنيف بمصطلح متى كان هذا البناء محميا بأحكام القانون 98-04 السابق الذكر.¹»

ثانيا: خصائص رخصة الهدم:

لرخصة الهدم عدة خصائص نذكر منها:

1. رخصة الهدم قرار إداري إجباري سابق لكل عملية سواء تم الهدم بصفة كلية أو جزئية.
2. تتميز بطابع عام، أنها تجبر كل شخص كان طبيعيا أو معنويا بالحصول عليها مسبقا وذلك قبل الشروع في عملية الهدم.
3. تتميز بطابع خاص كونها تفرض على مناطق محدد حصرا بموجب المادة 46 من القانون رقم 90-29 أو ما نص عليه القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

¹ لعويجي عبد الله، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الباحث للدراسات الجامعية الأكاديمية، العدد التاسع، جامعة باتنة، الجزائر، سنة 2016، ص 377.

4. تتميز بطابع مادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت جزئية أم كلية ومهما يكن استعمالها، سواء للسكن أو التجهيزات، أو النشاط التجاري أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.¹

ثالثا: دوافع إحداث رخصة الهدم

من أهم الدوافع لاستحداث رخصة الهدم ما يلي:

- حماية البنايات المحمية بموجب القانون 98-04 السابق الذكر.
- حماية المصلحة الاجتماعية من خلال حماية السكن الاجتماعي والجماعي وهذا ما يلاحظ من خلال المادة 81 من المرسوم 15-19 التي نصت على حق المواطنين في الاعتراض على مشروع الهدم، لاسيما أن المادة 80 من نفس المرسوم نصت على إلزامية إصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة التحضير لرخصة الهدم.²

رابعا: إجراءات منح رخصة الهدم

- نظرا لأهمية رخصة الهدم اشترط المشرع أشخاصا محددين لتقديم الطلب، كما فصل في دراسة الطلب والملف المرفق به.

1- تقديم طلب رخصة الهدم:

الأکید أن تقديم ملف رخصة الهدم يقدمه أشخاص على سبيل التحديد مرفقا بوسائل

محددة

¹ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 378.

² لعويجي عبد الله، المرجع نفسه، ص ص 297، 298.

أ- صفة طالب رخصة الهدم:

أرفق المشرع من خلال المرسوم 15-19 نموذج لطلب رخصة الهدم والذي يقدمه حصرا للمصالح المختصة¹:

- مالك البناية الآيلة للهدم عليه أن يقدم نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة.
- وكيل المالك، عليه تقديم توكيل طبقا لأحكام القانون المدني.
- الهيئة العمومية المخصصة، يجب عليها أن تقدم نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

ب- الملف المرفق:

يتضمن الملف المرفق الذي يعده وجوبا مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية مجموعة من الوثائق المؤشر عليها من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني، إذ لا يخفى الدور الذي يلعبه المهندس المدني في عمليات الهدم.

فأساسات البناء والخرسانة المسلحة هي لب اختصاص المهندس المدني في الدراسات الجامعية، لهذا فهو الأقدر على تشخيص حالة البناء المراد هدمه ومدى تأثير عملية الهدم على البنايات المجاورة والوثائق المرفقة هي:

- تصميم الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع،
- مخطط الكتلة يعد على سلم 1/500 أو 1/200 من البناية الآيلة للهدم،
- تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل، والوسائل التي يتعين استعمالها لا تعكر استقرار المنطقة،

¹ أنظر المادة 72 المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

- في حالة تواجد بناية على بعد أقل من 3 أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف المهندس المدني يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة،
- مخطط مراحل الهدم وآجالها،
- مخطط على سلم 100/1 للبنائية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.¹

بعد استكمال الوثائق يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في 03 نسخ².

2- دراسة طلب رخصة الهدم:

يحضر الشباك الوحيد الذي فتحه على مستوى البلدية والذي استحدث بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 طلب رخصة الهدم، ولإشارة فإن الشباك الوحيد على مستوى البلدية يتكون من أعضاء دائمين، إلى جانب أعضاء مدعويين.

حيث يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل 08 أيام في دورة عادية، وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة، حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل الوثائق الضرورية إلى الأعضاء،

¹ انظر المادة 72 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق

² انظر المادة 73 نفس المرجع.

وذلك قبل 08 أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع مرفقا بنسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد¹.

المطلب الثاني:

الشهادات العمرانية

تعد الشهادات العمرانية وهي النوع الثاني من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير تسلم لطالبيها تبعا لاحتياجاتهم في مجال البناء والتشييد، فقد يرغب صاحب الأرض في التعرف على الارتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية وصلاحيتها للبناء (فرع أول) كما أن لصاحب البناية تقسيمها إلى قسمين أو أكثر لكن هذا الحق يخضع لقيود واشتراطات قانونية (فرع ثاني) علما أن المتحصل على رخصة البناء فرض عليه المشرع استخراج وثيقة إدارية عند الانتهاء من الأشغال تثبت تطابق البناء مع الرخصة المسلمة (فرع ثالث).

الفرع الأول:

شهادة التقسيم

تعد شهادة التقسيم من أهم الشهادات العمرانية والتي أخضعها المشرع الجزائري بالذكر، حيث تطرق إليها من خلال المرسوم التنفيذي 176/91 المتعلق... حيث حدد إجراءات تحضيرها وإجراءات تسليمها، وهذا ما أكدته المادة 59 من القانون 29/90... وأوضحت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 طبيعة هذه الشهادة، وهذا ما سيتم توضيحه من خلال تعريفنا شهادة التقسيم (أولا)، ثم إجراءات تسليم شهادة التقسيم (ثانيا)، والجهة المختصة بتسليمها (ثالثا).

¹ المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

أولاً: تعريف شهادة التقسيم

شهادة التقسيم هي وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عملية البناء والتعمير¹، تسلم لمالك العقار المبني، بناء على طلب منه وذلك عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو عدة أقسام².

كما يمكن تعريفها بأنها رخصة رسمية تعنى بتقسيم مبنى إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية³، فشهادة التقسيم تخص فقط العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة، باستثناء بعض المنشآت الخاصة والتابعة لوزارة الدفاع الوطني، وبعض الهياكل القاعدية التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات⁴.

ومما سبق يتضح أن شهادة التقسيم لا تغير في حجم العقارات المبنية وإنما تقسمه إلى جزئين أو عدة أجزاء، وبالتالي لا تمس أصل الحق وإنما تغير في البناء فقط، كذلك بعض المنشآت أو المؤسسات القاعدية لا تخضع لشهادة التقسيم بموجب طبيعتها الحساسة مثل المنشآت التابعة لوزارة الدفاع الوطني....

وهذه الرخصة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق.

¹ - المادة 15 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

² - رضا عبد المجيد عبد الباري، مرجع سابق، ص 67.

³ - زهيرة الذبيح، مرجع سابق، ص 23.

⁴ - ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 102.

ثانيا: إجراءات طلب شهادة التقسيم:

للحصول على شهادة التقسيم اشترط المشرع الجزائري مجموعة من الشكليات حيث يجب على طالبها إما المالك الأصلي للعقار أو موكله تقديم طلب موقع عليه ومرفق بمجموعة من الوثائق¹ المتمثلة أساسا فيما يلي:

– عقد ملكية العقار أو الوكالة طبقا لنص المادة 574 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني.

– تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان تسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض

– التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل البناءات التالية

– حدود القطعة الأرضية

– مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية والمساحة المبنية من الأرض.

– بين الشبكات القابلة للاستغلال والتي تخدم القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الرئيسية لذلك

– تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم².

يرسل الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرضية مع الوثائق المرفقة به، ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون

¹ - سورية ديش، المرجع السابق، ص 201.

² المادتين 28 و29 من المرسوم 91-176.

مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه، ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة منفصلة في الوصل.¹

ثالثا: تسليم شهادة التقسيم:

تسلم شهادة التقسيم إما من قبل:

1) رئيس المجلس الشعبي البلدي: وذلك بصفته ممثلا للبلدية أو باعتباره ممثلا للدولة، ويتم ذلك بعد إرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها حول تسليم شهادة التقسيم هذا إذا ما كان رئيس المجلس الشعبي البلدي يتصرف كمثل للدولة.

أما إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي يتصرف بصفته كمثل للبلدية فإنه يكلف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية بتحضير الملف وإرسال نسخة منه إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية.

2) الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير: قد ينعقد الاختصاص بتسليم شهادة التقسيم للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، حيث يكون في هذه الحالة لرأي مصلحة التعمير على مستوى الولاية أهمية قبل تسليم الشهادة²، ومهما تكن الجهة المختصة بتسليم شهادة التقسيم فإن عليها تبليغ شهادة التقسيم خلال مدة شهرين من تاريخ إيداع الطلب³، كما تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها، وفي حال لم يتم مشروع

¹ المادة 35 من المرسوم 19/15.

² جبري محمد، مرجع سابق، ص 106-109.

³ لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 152.

التقسيم يعاد تكوين الملف من جديد وبنفس الطريقة التي تمت بها في الأول¹، ويكون مضمون هذه الشهادة إما بالقبول أو الرفض.

أ- **قرار منح شهادة التقسيم:** تصدر الجهة المختصة قرارها بمنح هذه الشهادة في غضون شهر من تاريخ إيداع الطلب، وتحدد مدة صلاحيتها بـ3 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها، وهذا حسب المواد 38 و39 من المرسوم 19/15.²

ب- **قرار رفض منح شهادة التقسيم:** يمكن للجهة المختصة رفض منح شهادة التقسيم إذا لم تتطابق القوانين المتعلقة بالعمران ومخالفتها لرخصة البناء.

ج- **حالة سكوت الجهة المختصة:** في حالة عدم رد الإدارة أو السلطة المختصة في غضون شهر من إيداع الطلب، يمكن للمعني اللجوء إلى الطعن الإداري على مستوى الولاية، وتسلم هذه الشهادة أو ترفض خلال أجل 15 يوم من تاريخ تقديم الطلب، وإذا انتهت المدة ولم تصدر الجهة المختصة قرارها يمكن للمعني تقديم طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، فتأمر هذه الأخيرة مصالح التعمير على مستوى الولاية بالرد على الطلب إما بالموافقة أو الرفض بقرار سبب في أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن.³

الفرع الثاني:

شهادة المطابقة

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي قام بها استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، فهي ملازمة لرخصة البناء ومتميزة عن باقي الرخص والشهادات العمرانية كونها من آليات الرقابة البعدية.

¹ جبيري محمد، المرجع السابق، ص 107.

² المواد 38 و39 من المرسوم رقم 19/15، مرجع سابق.

³ المادة 40، نفس المرجع

أولاً: التعريف بشهادة المطابقة

شهادة المطابقة هي تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تنتج بها العلاقة بين السلطة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها للتأكد من مدى احترام المرخص له بالبناء لقانون التعمير والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار منح رخصة البناء، وذلك بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعماً بجميع الوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة.¹

- كذلك يمكن تعريفها بأنها وسيلة مطابقة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها، تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إشهار المجلس الشعبي البلدي وجوباً بانتهاء الأشغال مع رخصة البناء.²

وهذا ما أكدته المادة 63 من المرسوم 15-19 حيث نصت: «يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء»³، كما تنص المادة 75 من قانون 29/90 على: «يتم عن انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحاجة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ومن قبل الوالي»⁴.

¹ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 143.

² غرزي الزين، مرجع سابق، ص 66.

³ المادة 36 من المرسوم رقم 19/15، مرجع سابق.

⁴ المادة 75 من المرسوم رقم 90-29، مرجع سابق.

ثانيا: إجراءات تسليم شهادة المطابقة

بمجرد انتهاء المستفيد من رخصة البناء يتوجب عليه طلب شهادة مطابقة لذلك البناء من أجل استغلاله، ويكون ذلك من خلال إيداع ملف لدى المصلحة المختصة ووفقا لآجال حددها القانون وهذا كما يلي:

1- تقديم طلب شهادة المطابقة: يجب أن يتضمن الطلب مجموعة من الشروط سواء تعلق الأمر بصفة طالب الشهادة، أو تعلق الأمر بطلب الشهادة نفسها¹.

أ- صفة طالب الشهادة: يتعين على المستفيد من رخصة البناء التقدم بطلب شهادة المطابقة عند انتهاء الأشغال، وهذا ما أكدته المادة 54 من المرسوم 176/91 السالف ذكره، ومن هذا المنطلق حدد المشرع صفة طالب الشهادة ألا وهو المستفيد من رخصة البناء والذي قد يكون إما المالك الأصلي أو موكله أو المستأجر لديه أو المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض.

ب- التصريح بانتهاء الأشغال: بمجرد انتهاء الأشغال يقوم المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوما من نهايتها بإيداع تصريح يشهد من خلاله على انتهاء الأشغال على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لمقر البناء في نسختين يستلم مقابلها وصلا، بعدها يتم إرسال نسخة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية².

ج- الوثائق المكونة لملف طلب الشهادة: يجب أن يتضمن طلب الشهادة مجموعة من الوثائق أهمها:

– تصريح يشهد على الانتهاء من الأشغال.

¹ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 106.

² المادة 57 من المرسوم رقم 176/91، مرجع سابق.

- محضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للبنىات أو التجهيزات المعدة للسكن أو المستقبل للجمهور.¹

استثناء على ذلك عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي الآجال المحددة تكون المبادرة وجوبا من رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.²

وبالتالي التصريح بانتهاء الأشغال وجوبي وهذا وفقا لما جاء به نص المادة 56 من القانون 90-29 المعدل والمتمم على أنه يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له رخصة المطابقة.

ثالثا: البت في طلب شهادة المطابقة:

بعد تصريح المستفيد من رخصة البناء بانتهاء الأشغال، وتقديمه ملف طلب المطابقة على مستوى المجلس الشعبي البلدي، يحول الملف المتعلق بشهادة المطابقة إلى الجهة المختصة التي تبت مباشرة في الطلب إما بالقبول أو بالرفض.

(1) الجهة المختصة بمنح الشهادة: إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة للقانون والتنظيمات المعمول بها ومواصفات رخصة البناء تصدر قرار منح شهادة المطابقة وهذا ما أكدته المادة 75 من القانون 29/90، وذلك إما من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي.

أ- رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بصفته ممثلا للبلدية سواء كانت البنائات في قطاع يشمله مخطط شغل الأراضي أو في حالة غيابه، إذ يجب البت في الطلب وتبليغ القرار المتضمن تسليم شهادة المطابقة للمعني في مدة 3 أشهر من تاريخ إيداع الطلب.

¹ المادة 66 من المرسوم رقم 19/15، مرجع سابق.

² - المادة 7 من قانون 90-29، المرجع السابق.

ب- الوالي في الحالات التي يكون صاحب قرار إصدار رخصة البناء، وهذا ما نصت عليه المادة 66 من القانون 29/90 السابق الذكر¹.

(2) مضمون قرار شهادة المطابقة: يتم التحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، لاسيما الحماية المدنية وممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، ويتضمن قرار شهادة المطابقة إما القبول أو الرفض:

أ- قبول تسليم شهادة المطابقة: يسلم قرار المطابقة بناء على محضر اللجنة بعد خروجها لمعاينة المكان ومطابقة المنشآت مع رخصة البناء في أجل 8 أيام من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي وهذا ما أكدته المادة 68 من المرسوم 15-19 السابق ذكره².

كما منح الاختصاص بتسليم شهادة المطابقة أيضا إلى الوالي وهذا وفقا إلى نص المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 والمادة 75 من القانون 90-20 المعدل والمتمم، إذ تصدر السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة قرارها النهائي بحيث إذا كان رأي اللجنة هو الموافقة، تسلم الشهادة بموجب قرار إداري.

ب- رفض منح شهادة المطابقة: إذا نتج عن عملية الجرد عدم مطابقة الأشغال للتصاميم المصادق عليها تبلغ السلطة للمعني بعدم منحه الشهادة مع تذكيره بالعقوبات التي يمكن أن يتعرض لها حسب نص المادة 76 مكرر من القانون 29/90، ويحدد له مدة 3 أشهر لإجراء المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار

¹ المادة 66 من القانون رقم 29/90، المرجع السابق.

² المادة 68 من المرسوم رقم 19/15 المرجع السابق.

منح الشهادة أو الرفض مع تطبيق العقوبات الواردة في نص المادة 78 من القانون 90-129¹.

وفي حالة عدم تلقي المعني أي قرار يفصل في طلب الشهادة بعد مضي هذه المدة يمكنه في هذه الحالة أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل استلام إما للوزير المكلف بالتعمير، عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة،

أو إلى الوالي عندما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي وهذا وفقا لنص المادة 60 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

كما أضافت الفقرة 02 من المادة 60 على أنه يتعين على السلطة التي يرفع إليها هذا الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي وإلا فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة.

ج- حالة سكوت الجهة الإدارية المختصة: في حالة عدم الرد من الجهة الإدارية المختصة بعد فوات الأجل المحدد، أو في حالة رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم الشهادة، له حق الطعن على مستوى الولاية في أجل قدره 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن تسلم الرخصة أو ترفض بقرار سبب، مع إمكانية تقديم طعن آخر على مستوى الوزارة المكلفة بالتعمير. وهذا ما أكدته المادة 69 من المرسوم 15-19 السالف الذكر².

إضافة إلى كل ما سبق نجد القانون رقم: 08-15 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، وأورد استثناءات إذ لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار أحكام هذا القانون، البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها، البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية، البناءات المشيدة على الأراضي

¹ المادة 78 من القانون رقم 29/90، مرجع سابق.

² المادة 69 من المرسوم رقم 15-19، مرجع سابق.

الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو ذات الطابع الغابي، باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني، البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو تلك التي تشوه بشكل خطير البيئة، وكذا البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة¹.

الفرع الثالث:

شهادة التعمير

تعد شهادة التعمير من أهم الشهادات التي يطلبها الشخص المعني قبل الشروع في مختلف الدراسات بغية التعرف على حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المخصصة للبناء، حيث يمكن لكل صاحب حق في البناء التعرف على وضعية العقار عن طريق هذه الشهادة.

أولاً: تعريف شهادة التعمير:

شهادة التعمير هي تلك الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء، والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية، كذلك يمكن تعريفها بأنها أداة إعلام مسبقة للمتدخلين في التعمير، لبيان حقوقهم في البناء²، فهي بمثابة رد يعمل مواصفات القرار الإداري في الإدارة على طالبها بغرض إمداده بالمعلومات الخاصة بالقطعة الأرضية محل طلب شهادة التعمير.

¹ - المادة 16 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

² أقلولي أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص

وهذا ما أكدته المادة 02 من المرسوم 15-19 «شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية»¹.

كما جاء في نص المادة 51 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية"²، فدور شهادة التعمير يكمن في تحديد السلطة الإدارية- البلدية- طريقة استغلال المواطنين لمكبتهم، وكذا الحقوق العينية للعقارات وهي تحدد المجال المكاني لكل قطعة أرضية.

والملاحظ أن شهادة التعمير من أدوات الرقابة على عملية التعمير بصفة مسبقة قصد التحكم الأكيد والمستمر فيها، ومن تم ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المختصة.

ثانيا: إجراءات طلب شهادة التعمير:

للحصول على شهادة التعمير اشترط المشرع الجزائري إتباع مجموعة من الإجراءات اللازمة أمام الجهة الإدارية المختصة، حيث تعمل هذه الأخيرة على دراسة الطلب في الآجال القانونية، ثم البت فيه بقرار يبلغ للمعني في أجل محدد قانون، ومن بين هذه الشروط ما يلي:

¹ المادة 02 من المرسوم رقم 19/15، مرجع سابق.

² المادة 51 من القانون رقم 29/90، مرجع سابق.

1. تقديم طلب شهادة التعمير:

حتى يتسنى لصاحب المصلحة -المعني- تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير من الهيئة المختصة لابد من مراعاة بعض الشروط المتعلقة أساسا بصفة طالب الشهادة وأخرى متعلقة بالوثائق المرفقة لطلب هذه الشهادة.

أ- الشروط المتعلقة بصفة طالب الشهادة:

حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 صفة طالب شهادة التعمير، والذي يمكن أن يكون المالك أو وكيله إذا تعذر على المالك طلب هذه الشهادة، له الحق في توكيل غيره دون تحديد نوع الوكالة¹.

ب- الشروط المتعلقة بطلب الشهادة:

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير أمام الجهة الإدارية المختصة لابد أن يتضمن الطلب مجموعة من الوثائق والبيانات² أهمها:

- طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب.
- اسم مالك القطعة الأرضية.
- تصميم حول الوضعية حيث يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- بطاقة معلومات تجمل نفس البيانات السابقة، ما عدا هوية المالك³ للقطعة الأرضية، وهذا ما يسمح لكل من يرغب في شراء قطعة أرض صالحة للبناء يلجأ إما إلى طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات الخاصة بتخصيص القطعة الأرضية.

¹ المادة 03 من المرسوم رقم 19/15، المرجع السابق.

² عايدة ديروم، المرجع السابق، ص 97.

³ المادة 02 من المرسوم رقم 19/15، المرجع السابق.

2) دراسة ملف طلب شهادة التعمير:

يودع طلب الحصول على شهادة التعمير في نسختين على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار مقابل وصل استلام، يسلم للمعني في نفس اليوم، وتتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية تطبيقاً لأحكام التعمير المعمول بها، كما يمكن لمصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بال عمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية¹.

ثالثاً: تسليم شهادة التعمير:

بعد دراسة ملف طلب شهادة التعمير على مستوى المصلحة المعنية تصدر نوعين من القرارات، الأول يتضمن منح شهادة التعمير في حال توفر الشروط القانونية أما النوع الثاني يمكن أن يتضمن رفض منح الشهادة في حال الإخلال ببعض أو كل الشروط، ويمكن أن يتعدى ذلك إلى سكوت الإدارة عن الرد وهذا ما فصله كالتالي:

1. منح شهادة التعمير: تسلم شهادة التعمير من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدة 15 يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب²، وترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي أما صلاحية بطاقة المعلومات فهي 3 أشهر³.

2. رفض منح شهادة التعمير: يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي رفض منح هذه الشهادة لمخالفتها مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهذا ما

¹ المادة 03 من المرسوم رقم 19/15، المرجع السابق.

² المادة 04 نفس المرجع.

³ المادة 05 نفس المرجع.

أكدته المادة 06 من المرسوم 19/15¹، لكن المشرع مكن صاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد أن يودع طعنا أمام الجهة الإدارية المختصة في الآجال المحددة، مقبل وصل، في هذه الحالة يحدد أجل تسليم الشهادة أو الرفض بمدة 15 يوما.

3. سكوت الإدارة عن الرد: في حالة سكوت الجهة الإدارية المختصة وفي الآجال المحددة قانونا، يمكن لصاحب المصلحة -طالب الشهادة- الطعن على مستوى الولاية يتسلم مقابل ذلك وصل إيداع الطعن، وفي هذه الحالة يحدد أجل 15 يوما من إيداع الطعن استلام قرار منع الرخصة أو الرفض المسبب. وفي حالة عدم الرد على الطعن يمكنه تقديم طعن آخر وفي نفس الآجال لدى الوزارة المكلفة بالعمران والتي تأمر مصالح التعمير على مستوى الولاية بالرد إما بمنح الشهادة أو الرفض المسبب².

والملاحظ أن الأحكام التي تنص عليها شهادة التعمير مستمدة من المخططات العمرانية على المستوى المحلي متمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي اللذان يبادر بإعدادهما رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية وفي حالة عدم المخططين السالف ذكرهما، تستمد أحكام شهادة التعمير من القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، أو صلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي، أما صلاحية بطاقة المعلومات فهي ثلاثة أشهر وتلتزم السلطة التي تسلم رخصة البناء بمقتضيات شهادة التعمير وكذا بطاقة المعلومات متى كانتا ساريتا المفعول³.

¹ المادة 06 من المرسوم 19/15، المرجع نفسه.

² عايدة ديروم، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 100.

³ - المادة 5 من المرسوم التنفيذي 09-15، مرجع سابق.

خاتمة

من خلال دراستنا لظاهرة البناء الفوضوي في المجتمع الجزائري نجد أنها ليست بظاهرة حديثة وأنها في نمو وانتشار بصفة طردية وأمام مرأى المسؤولين خاصة على مستوى الجماعات المحلية حيث قد توصلنا لعدة استنتاجات نذكرها :

أولا : كل الصرامة و التقييدات التي وضعها المشروع لتنظيم النسيج إلا أن الأمر مختلف في الجانب العلمي و التطبيق الميداني لا يزال محدود و غير فعال ، فنجد أن معدل انتشار المباني الفوضوية في تزايد مستمر و بشكل طردي وعلى مرئي من السلطات البلدية و دون أي تدخل ، ففي الواقع نجد أن مسؤولوا الجماعات المحلية يتعاطوا هذا الإشكال مع هاجس الخوف من أعمال الشغب و العنف أو بالعمل على تحقيق مصالح انتخابية .

ثانيا : ظهور فشل الإدارة في تنظيم النسيج العمراني بصفة تامة يعود لعدة أسباب منها نجد إن إعداد مخططات العمرانية يتم دون الاعتماد على الخصائص والمقومات المعمارية سواء المحلية أو الجهوية أو الوطنية مما يجعل من الصعب تطبيقها وتكريسها على ارض الواقع وبسبب عدم تبني أسلوب التشاور مع أصحاب الأراضي التي تدخل في إعداد المخططات وبالتالي تصبح كل هذه المخططات مجرد حبر على ورق لا ترقى أن تكون من وسائل التنفيذ من الناحية العملية

ثالثا : تعرض طالبي رخص البناء إلى نوع من التعسف من جانب الإدارة المختصة بمنح الرخص ، و بالأخص رئيس مجلس الشعبي البلدي لأسباب غير مفهومة و بالتالي سلوك مسلك البناء الفوضوي ، وكذلك تهاون و تقاعس الإدارة في دراسة ملفات في الآجال القانونية المحددة .

رابعا : أن المشرع قد وسع من إطار الاستثناء المتعلق بمجال فرض طلب الرخص و الشهادات و الذي نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و التي تقي بإعفاء

بعض الدوائر الوزارية و الهيئات و المؤسسات العمومية من الحصول على رخصة البناء فما يسمى بالمشاريع ذات الطابع الاستراتيجي تعد كمسألة لا تخدم النسيج العمراني

خامسا : يمكن لصاحب البناية الاستفادة من منافع المدينة بربطها بمختلف شبكات الكهرباء و قنوات الغاز الطبيعي ومياه الشرب و مياه الصرف الصحي بتقديم رخص البناء رفقة شهادة المطابقة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 لكن حتى هذه اللحظة لا يزال العمل بأحكام المرسوم التنفيذي الملغى رقم 91-176 إذ يكفي لصاحب هذه البناية التقرب من المؤسسات الاقتصادية العمومية المكلفة بتسيير موارد الكهرباء و الغاز و الماء ، و تقديم طلب الربط رفقة نسخة من رخصة البناء، بالتالي تقليل من أهمية شهادة المطابقة و التشجيع بطريقة غير مباشرة على عدم الاكتراث بإتمام البناء ، و بقاء ورشة الأشغال مفتوحة و دائمة .

و في الأخير وتحت ضوء ما توصلنا إليه من استنتاجات و في محاولتنا لوضع جمل من النصائح و التوصيات التي يمكن القول أنها ملائمة كحلول لهذه المعضلة:

•التحقيق من الضغط الوصاية الإدارية على البلديات من خلال إعطاء صلاحيات واسعة للجماعات المحلية في ميدان التهيئة و التعمير .

•القيام بحملة تحسيسية إعلامية لتوعية الأفراد من خطورة البناء الفوضوي و أثاره

•التشجيع على إنشاء جمعيات أو منظمات عمومية تحفز لمواطنين على المشاركة في

القرار و إبداء رأي في المبادرة التطوعية .

•التسهيل و التبسيط في إجراءات الإدارية لمنح الرخص و الشهادات العمرانية للمواطن

•على الإدارة إن تضع أسس تقنية و مضبوطة لاستغلال العقارات الحضرية و منع

التجاوزات الناجمة عن البنايات العشوائية التي تشوه النسيج العمراني

• برمجة دورات تكوينية للقائمين على هذا المجال على مستوى المحلي حتى يمكنهم مراقبة آخر التطورات التقنية و القانونية .

إن مجمل هذه التوصيات و الحلول المقترحة التي من الممكن أن تشكل إسهاما فعالا في تسيير و تنظيم النسيج العمراني ، ومن نجاعة و فعالية في تطبيق قرارات التهيئة و التعمير من طرف الإدارة على النحو الأفضل بما يتماشى مع حركة العمران ونموه ، و على المشرع الجزائري العمل على سد اكبر قدر من الثغرات القانونية للحد من البناءات الفوضوية.

قائمة المصادر والمراجع

أ- باللغة العربية

1- النصوص القانونية:

أولاً: القوانين

- 1- أمر رقم 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.
- 2- قانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فبراير 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة لأراضي البناء، ج ر، عدد 36.
- 3- قانون رقم 03/87 مؤرخ في 27 جانفي 1987 والمتعلق بالتهيئة العمراني الصادر ب28 جانفي 1987، ج ر 5.
- 4- قانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن لتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 50، الصادرة في 19-11-1990.
- 5- قانون رقم 29-90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة في 02-12-1990.
- 6- قانون 04-98 المؤرخ في صفر 1415 الموافق ل 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية، عدد 44.
- 7- المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس.
- 8- قانون رقم 15/08 ماضي في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 03 أوت 2008.

9- قانون رقم 10/11 ماضي في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، عدد37، مؤرخ في 3 يوليو 2011.

ثانيا: المراسيم

1- مرسوم تنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى المتعلقة به، الجريدة الرسمية، عدد26 مؤرخة 01 جوان 1991.

2- مرسوم تنفيذي رقم 19/15 ماضي في ماضي في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد07 مؤرخة في 12 فيفري 2015.

3- مرسوم تنفيذي رقم 176/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ،الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 جوان 1991.

4- مرسوم تنفيذي رقم 148/12 ماضي في 28 مارس 2012 يتم المرسوم التنفيذي رقم 177/91 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق، الجريدة الرسمية عدد19 المؤرخ في 01 أبريل 2012.

5- مرسوم تنفيذي رقم 06/ 03 ماضي في 07 يناير 2007 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد01 مؤرخة في 08 يناير 2006 .

ثالثا: القرارات الوزارية:

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية عدد 86 مؤرخة في 06 ديسمبر 1992.

2- الكتب:

1- أحمد بودراع، التطور الحضري والمناطق الحضرية المتعلقة بالمدن الجزائرية، دار هومة بوزريعة ، الجزائر، 2001.

2- أقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري ; أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة ، بوزريعة ،الجزائر، 2014.

3 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن حق الملكية مع شرح مفصل للاشياء والاموال ، الطبعة الثالثة ، منشورات حلبي الحقوقية ، لبنان ، 1998.

4 - الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري; دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة، دار النور، الجزائر، 1995.

5- بشير تجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2000.

6- بوجمعة خلف الله، العمران والمدينة، عين مليلة، الجزائر، 2005.

7- حامد شريف، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1994.

- 8- حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، بوزريعة ، الجزائر، 2003.
- 9- نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- 10- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الاولى، الجزائر، 2006.
- 11 - نعيم مغرب، عقود مقولات البناء والأشغال الخاصة، الطبعة الثانية، مصر، 2001.
- 12- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، مصر، 2005 .
- 13- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسور لنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- 14- عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الاول، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2008.
- 15- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ; دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، بوزريعة ، الجزائر، 2004.

3- المذكرات:

أ/ اطروحات الدكتوراه:

- 1- حسين درويش عبد الحميد، نهاية القرار الإداري عن طريق القضاء، مصر، 1981، نقلا عن عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.

2- لعويجي عبد الله، التعمير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة

دكتوراه في القانون العام، جامعة تلمسان، الجزائر، 2017/2016.

3- عايدة ديرم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة

دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، باتنة، 2015.

ب/مذكرات الماجستير:

1- إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق

تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012 / 2011.

2- أمير عبد الحميد محمد ظهير، تأثير العوامل الاجتماعية في المجال العمراني

في مناطق السكن العشوائية، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية

والعمران، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011/2010.

3 - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، شهادة

ماجستير ، قانون إداري وإدارة عامة، باتنة، الجزائر، 2012.

4 - محمد جيبيري، التأطير القانوني للتعمير في الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة

مالية ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.

5- فوزي مشنان، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير،

جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية، 2009/2008.

6- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر،

مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة 2009/2008.

7- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام

فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة قسنطينة، الجزائر، سنة 2012.

4- المقالات:

- 1- إبراهيم التهامي، الأحياء المختلفة بين التهميش والاندماج في البناء السوسيو اقتصاد الحضري ، مجلة الباحث الاجتماعي، الجزائر، 2004.
- 2- اندرية لالاند، تعريب احمد خليل، موسوعة لالاند الفلسفية، المجلد الاول A-G ، المجلد الثاني H- Q، المجلد الثالث R-Z، منشورات عويدات، لبنان.
- 3- ديب فاطمة، النظام القانوني لرخص البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، تيارت، الجزائر، 2007.
- 4- نذير زربيي، بلقاسم ديب وفاضل بن شيخ، البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع، مجلة العلوم الإنسانية عدد 13 جوان 2000.
- 5- سوري ديش، أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، تيارت، الجزائر، 2017.
- 6- عبد الرزاق أمقران، الفضاء العمران؛ فضاء اجتماعي وثقافي، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، العدد 16، 2007 .
- 7- عزري الزين، النظام القانوني لرخص البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد8، بسكرة، جوان2005.
- 8- عزري الزين، دور القاض الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، 2008.

9 - عبد العزيز النويري، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء -دراسة تطبيقية-، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، 2008.

10- شهرزاد عوابد، الضبط العمراني بين القانون والواقع، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، العدد الثامن، 2016.

11- محمد الهادي لعروق، التهيئة العمرانية والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، ملتقى وطني منشور حول تستر الجماعات المحلية، جامعة قسنطينة، جانفي 2008.

ب- باللغة الفرنسية:

1- الكتب

1 -Adja(Djilali),Drobenko(Bernard):"Droit de l'urbanisme les conditions de l'occupation du sol et de l'espace, l'aménagement-le contrôle- le financement- le contentieux",Berti éditions, Alger,2007 .

2 -Benatia farouk , agregate au cite , S N E D , algerie 1980

2- الموسوعات :

2- Dictionnaire encyclopédique, **grand usuel Larousse en 5 volume**, 7904 pages, édition mise en jour au 30 juin 1986, Larousse-Bodas, 1997, France, P 123.

3- Dictionnaire Encyclopédique, Dictionnaire Guillet de la langue Française Edition Guillet,11 Boulevard de Sébastopol, 75001-Paris France, P 96

3- المجلات باللغة الفرنسية:

1- Brahim Belladi: **le bidon ville :histoire d'un**

humaines, Algérie/ novembre 2001

concept, revue

2 - ben Akzoum Chabane, « **de la loi d'orientation joncière au droit de l'urbanisme** », revue *idara* , n22, Alger, 2001

الفهرس

الصفحة	المحتوى
	شكر وعرقان
	إهداء
أ-د	مقدمة
الفصل الأول: مفهوم البناء الفوضوي	
03	المبحث الأول: تعريف البناء الفوضوي وأنواعه
03	المطلب الأول: تعريف البناء الفوضوي
03	الفرع الأول: التسميات المختلفة للبناء الفوضوي
05	الفرع الثاني: تعريفات المعاجم للبناء الفوضوي
06	الفرع الثالث: التعريفات الفقهية
08	الفرع الرابع: تعريف الإجرائي في البناء الفوضوي
09	المطلب الثاني: أنواع البناء الفوضوي
10	الفرع الأول: البناءات الفوضوية الصلبة
17	الفرع الثاني: البنيات الفوضوية القصدية
18	الفرع الثالث: تقسيم القانون 08-15 للبنائات غير القانونية
18	أولاً: البنائات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء
19	ثانياً: البنائات المتممة المخالفة لأحكام رخصة البناء
20	ثالثاً: البنائات المتممة دون رخصة البناء
21	رابعاً: البنائات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء
22	المبحث الثاني: خصائص البناء الفوضوي وصوره
23	المطلب الأول: خصائص البناء الفوضوي

23	الفرع الأول: الإطار المبني للبناء
25	الفرع الثاني: الإطار غير المبني للبناء
27	المطلب الثاني: صور وأشكال البناء الفوضوي
27	الفرع الأول: التعدي على أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
27	أولاً: تغيير موقع المشروع
28	ثانياً: الإخلال بالارتفاقات
29	الفرع الثاني: التعدي على أحكام مخططات شغل الأراضي
33	الفرع الثالث: عدم احترام رخص البناء
34	أولاً: أنواع صور مخالفة أحكام البناء
34	ثانياً: صور البناء المنجز دون رخصة البناء
35	ثالثاً: أوجه الاختلاف بين صور البناء دون رخصة وصور البناء المخالف للرخصة
38	المبحث الثالث: أسباب البناء الفوضوي وآثاره
39	المطلب الأول: أسباب البناء الفوضوي
39	الفرع الأول: الأسباب الاجتماعية
39	أولاً: عامل الهجرة
41	ثانياً: عامل النمو الديموغرافي والوعي الاجتماعي
42	الفرع الثاني: الأسباب الاقتصادية
43	الفرع الثالث: العوامل العمرانية والتخطيطية
44	أولاً: العوامل العمرانية
45	ثانياً: العوامل التخطيطية
الفصل الثاني: قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري	
50	المبحث الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير
51	المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

51	الفرع الأول: التعريف بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
52	الفرع الثاني: محتوى مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
54	الفرع الثالث: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
56	الفرع الرابع: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
57	الفرع الخامس: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
59	الفرع السادس: قطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
61	الفرع السابع: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
61	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي
62	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي
62	الفرع الثاني: موضوع مخطط شغل الأراضي
64	الفرع الثالث: مضمون مخطط شغل الأراضي
64	أولا: لائحة التنظيم
65	ثانيا: الوثائق والمستندات البيانية
66	الفرع الرابع: إعداد مخطط شغل الأراضي
70	الفرع الخامس: المصادقة على مخطط شغل الأراضي
71	المبحث الثاني: القرارات الفردية للتهيئة والتعمير
72	المطلب الأول: الرخص العمرانية
72	الفرع الأول: رخصة البناء
72	أولا: تعريف رخصة البناء
74	ثانيا: أهمية رخصة البناء
76	ثالثا: نطاق تطبيق رخصة البناء
79	رابعا: إجراءات منح رخصة البناء
83	خامسا: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

88	الفرع الثاني: رخصة التجزئة
88	أولاً: تعريف رخصة التجزئة
89	ثانياً: خصائص رخصة التجزئة
89	ثالثاً: نطاق تطبيق رخصة التجزئة
90	رابعاً: إجراءات إصدار رخصة التجزئة
97	الفرع الثالث: رخصة الهدم
97	أولاً: تعريف رخصة الهدم
99	ثانياً: خصائص رخصة الهدم
99	ثالثاً: دوافع إحداث رخصة الهدم
100	رابعاً: إجراءات منح رخصة الهدم
102	المطلب الثاني: الشهادات العمرانية
103	الفرع الأول: شهادة التقسيم
103	أولاً: تعريف شهادة التقسيم
104	ثانياً: إجراءات طلب شهادة التقسيم
105	ثالثاً: تسليم شهادة التقسيم
107	الفرع الثاني: شهادة المطابقة
107	أولاً: التعريف بشهادة المطابقة
108	ثانياً: إجراءات تسليم شهادة المطابقة
109	ثالثاً: البث في طلب شهادة المطابقة
112	الفرع الثالث: شهادة التعمير
112	أولاً: تعريف شهادة التعمير
113	ثانياً: إجراءات طلب شهادة التعمير
115	ثالثاً: تسليم شهادة التعمير

118	خاتمة
	قائمة المصادر والمراجع
	ملخص

ملخص:

نظرا للوضعية التي تشهدها المدن الجزائرية من تشوه في البيئة العمرانية بسبب تزايد معدل البناءات غير الشرعية والمخالفة للقواعد التعمير التي مست بالمظهر الجمالي للمدينة، لقد اقر المشرع الجزائري من اجل تنظيم مجال العمراني والحد من التعدي على قطاعات التعمير ادوات قانونية من شأنها فرض رقابة عمرانية على عمليات البناء ، هذه الادوات تتشكل من المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي وايضا الرخص والشهادات العمرانية حيث اضى عليهم الصبغة الالزامية ، والزم الادارة والافراد على احترام مضمون هذه الادوات كمجموعة قواعد قانونية جوهرية من النظام العام ، كما منح صلاحيات واسعة للبلديات في اعداد والمصادقة على هذه المخططات والرخص والشهادات باعتبارها هيئات اقرب للمواطنين ، لكن من الناحية العملية نجد ان الادارة على سبيل المثال التي وضعت هذه المخططات لاتحترم محتواها كما لاننسى تهاون وتقاعس الادارة في منح الرخص والشهادات العمرانية للمواطن وبالتالي اصبح البناء في الجزائر لايحترم ادنى مقاييس التهيئة والتعمير .

Summary :

given the situation in Algeria cities of deformation in the urban environment owing to the increasing average of illegal buildings which are against the rules of reconstruction that touched the aesthetic appearance of city the Algerian , lawmaker has been imposed in order to organize constructional domain and reduction of the violation on sectors reconstruction a legal tools that would impose building control on construction these tools provide the planing and development guidelines and the land occupancy plan,

also the construction licenses and certificates where gave them the
mandatory aspect

The algerian lawmaker has forced the administration and individuals to respect the content of these tools by considering it as a groupe of basic legal rules of order public, And also the algerian lawmaker give a great powers to municipalities to prepare and give these plans including licenses and certificates because that administration considred the nearest one to the citizens , but when we just take a look in practical side then will find for excemple that administration does not respect the content of these plans that has been set and never forget an inaction that could administration do when it is in process of giving the licenses and certificates construction with citizen who asked for one of it , so the construction in Algeria does not follow the lowest development standards and urban planning